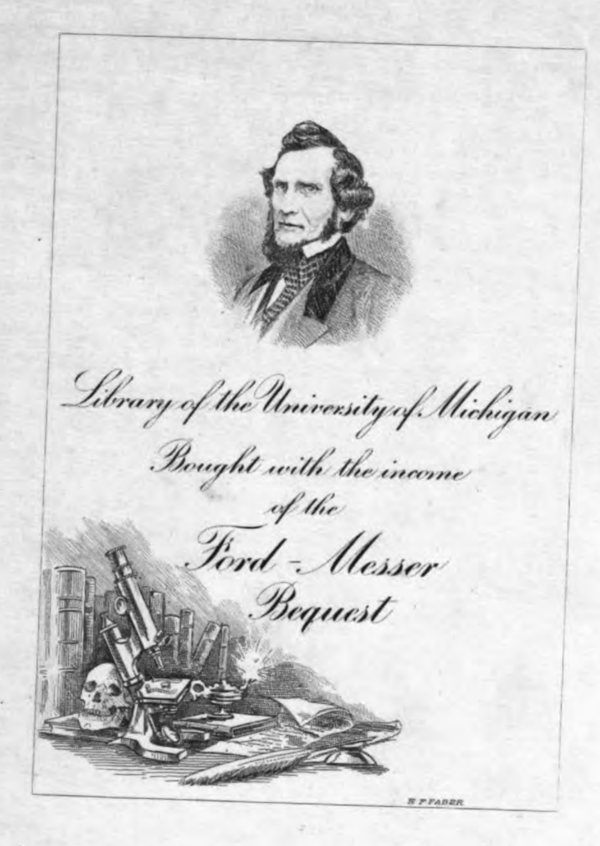


BULLETIN

DE

L'INSTITUT NATIONAL GENEVOIS

SÉANCES ET TRAVAUX DES CINQ SECTIONS :

1° Des Sciences physiques et naturelles ; 2° Des Sciences morales et politiques, d'archéologie et d'histoire ; 3° De Littérature ; 4° Des Beaux-Arts ; 5° D'Industrie et d'Agriculture.

TOME XIII.



GENÈVE,

CHEZ GEORG, LIBRAIRE DE L'INSTITUT GENEVOIS,

ET CHEZ LES PRINCIPAUX LIBRAIRES DE LA SUISSE.

1865

EXTRAIT

du Règlement général de l'Institut national genevois.

« ART. 33. L'Institut publie un *Bulletin* et des *Mémoires*.

» ART. 34. Le *Bulletin* paraît à des époques indéterminées, qui n'excèdent cependant pas trois mois ; les *Mémoires* forment chaque année un volume.

» ART. 35. Ces publications sont signées par le Secrétaire général.

» ART. 36. Le *Bulletin* renferme le sommaire des travaux intérieurs des cinq Sections. La publication en est confiée au Secrétaire général, qui le rédige avec la coopération des Secrétaires de chaque Section.

» ART. 37. Les Mémoires *in extenso*, destinés au *Recueil* annuel, sont fournis par les Sections.

» Les Mémoires des trois catégories de membres de l'Institut (effectifs, honoraires, correspondants) sont admis dans le Recueil.

» ART. 38. A ce Recueil pourront être joints les gravures, lithographies, morceaux de musique, etc., dont la publication aura été approuvée par la Section des Beaux-Arts.

» ART. 39. Le Recueil des *Mémoires* sera classé en séries correspondantes aux cinq Sections de l'Institut, de manière à pouvoir être détachées au besoin et être acquises séparément.

» ART. 40. La publication du Recueil des *Mémoires* est confiée au Comité de gestion. »

Le Secrétaire général de l'Institut national genevois,

A. FLAMMER.

BUREAUX
DE L'INSTITUT NATIONAL GENEVOIS.

Président de l'Institut : M. Charles VOGT, professeur à l'Académie de Genève, Plainpalais, chemin du Soleil-Levant, 498.

Vice-Président : M. François DIDAY, peintre, à Genève.

Secrétaire général : M. Antoine FLAMMER, notaire, à Genève, rue des Allemands, 18.

Bibliothécaire adjoint : M. Charles MENN, sculpteur.

Section des Sciences naturelles et mathématiques : *Président*, M. le professeur Charles VOGT. — *Secrétaire*, M. J.-J. MOULINIÉ.

Section des Sciences morales et politiques, d'Archéologie et d'Histoire : *Président*, M. James FAZY. — *Vice-Président*, M. Jules VUY, notaire, à Genève. — *Secrétaire*, M. A. GEORGE, à Genève.

Section de Littérature : *Président*, M. Henri BLANVALET, homme de lettres, au Pré-l'Evêque. — *Vice-Président*, M. Pierre VAUCHER. — *Secrétaire*, M. Benjamin DUFERNEX, avocat, à Genève, rue Pradier.

Section des Beaux-Arts : *Président*, M. François DIDAY, peintre. — *Vice-Président*, M. Daniel GEVRIL, peintre, à Carouge. — *Secrétaire*, M. SAUERLÆNDER, peintre, à Genève.

Section de l'Industrie et de l'Agriculture : *Présidence*, M. Marc VIRIDET, ancien Chancelier, *Président honoraire*; M. VIOLLIER-REY, à Malagnou, *Président effectif*. — M. JANIN-BOVY, ingénieur, Plan-les-Ouates, *Vice-Président*. — M. N..., *Secrétaire*. — M. Charles MENN, sculpteur, Palais-Électoral, *Secrétaire-adjoint*.

Commission de gestion et de publication

Outre le Président et le Secrétaire général de l'Institut, MM. François DIDAY peintre; — James FAZY; — Henri BLANVALET; — CHERBULIEZ-BOURRIT; — Marc OLIVET.

TABLE DES MATIÈRES

LIVRE III.

LIVRE IV.

LIVRE V.

N° 26. 1865.

BULLETIN

DE

L'INSTITUT NATIONAL GENEVOIS

USAGES

OU

JURISPRUDENCE COUTUMIÈRE

DU CANTON DE GENÈVE

PAR

ANTOINE FLAMMER

AVANT-PROPOS

Le travail qui va suivre, et dont la Section d'industrie et d'agriculture de l'Institut, dans sa séance du 19 Juillet dernier, m'a fait l'honneur de voter l'impression, est spécialement destiné aux habitants du canton de Genève. L'intérêt que présente chez nous un ouvrage de cette nature m'a paru assez grand pour que, malgré son aridité, je me sois imposé la tâche de le mener à bonne fin. Le pro-

priétaire, le fermier, le locataire, l'industriel, le père de famille, y trouveront la solution de questions nombreuses qui font la matière la plus fréquente des procès. Comme c'est à eux qu'il est destiné, je me suis appliqué à parler le langage de tout le monde. Il est temps, en effet, que la science du droit entre dans le courant habituel de la vie. Un grand progrès, sous ce rapport, est à réaliser; cet ouvrage ne présentât-il d'autre originalité que celle-là, je m'estimerais encore heureux de l'avoir entrepris.

Quelques-uns de mes lecteurs trouveront peut-être que je me suis donné beaucoup de peine pour obtenir de faibles résultats. Je me consolerai facilement de ce reproche, qui peut être fondé, par la pensée que j'ai fait le mieux que j'ai pu. Je n'ai pas, d'ailleurs, la prétention de mettre au jour une œuvre irréprochable; il restera, sans doute, beaucoup à dire sur le sujet. Cependant c'est quelque chose, on voudra bien en convenir, d'avoir défriché un sol inculte, de l'avoir préparé et ensemencé. Ce qui me rassure, après tout, c'est la pensée que, quelque jugement que l'on porte sur cet ouvrage, on y reconnaîtra le désir ardent que j'ai d'être utile à mon pays. Ma récompense la plus douce serait certainement d'avoir conquis de cette manière la bienveillance de mes concitoyens.

Les matériaux qui ont servi à cet ouvrage sont

avant tout des produits de notre sol : il eût été, en effet, puérile, d'aller puiser à l'étranger les éléments de notre droit national. J'ai consulté dans nos greffes la jurisprudence des quarante dernières années ; les jugements que je cite, ou auxquels je me réfère, sont uniquement ceux des tribunaux de notre canton. Mais on se tromperait fort si l'on voyait dans ce volume exclusivement un recueil d'arrêts. J'ai mis à profit tout ce qui pouvait servir à mon dessein. En particulier, le *Manuel des agriculteurs et propriétaires ruraux,* de M. J.-P. Pictet, publié en 1853, par les soins de la Classe d'agriculture de la Société des arts ; le *Cultivateur genevois* et spécialement le résumé qu'il a donné en 1852 de l'excellent cours de M. Humbert sur les baux, m'ont été très-utiles. Je n'ai pas dédaigné non plus l'avis d'hommes experts, surtout quand il était corroboré par d'autres témoignages ou par ma propre expérience.

Le cadre de ce travail était, pour ainsi dire, tracé d'avance. Rechercher les usages du pays, auxquels se refère le Code civil, c'est moins écrire un commentaire de ce code que compléter un certain nombre de ses dispositions par un ensemble de règles spéciales, dont il suppose l'existence. Tel a été surtout mon but. Cependant, le sujet étant assez élastique, j'ai pu sans inconvénients lui donner, sur certains

points, plus d'ampleur, soit en faisant connaître des monuments intéressants de notre jurisprudence, soit en comblant les lacunes de la législation par les règles de l'équité naturelle.

Genève, le 4 Août 1865.

LIVRE PREMIER

INTRODUCTION

---

1. Les rapports civils qui existent entre les hommes, soit en ce qui concerne leurs biens-fonds, soit quant à leurs conventions, sont, suivant les cas, régis ou par la loi, ou par l'usage, ou par les règles de l'équité naturelle.

2. A la différence de la loi, qui est l'œuvre directe du législateur, l'usage est une règle de droit dont il n'existe aucune rédaction officielle, mais que les habitants d'une contrée ont coutume de suivre pour suppléer au silence de la loi elle-même, pour la compléter ou la réglementer. De là vient la division du droit positif, en *droit écrit* et en *droit non écrit*.

Dans un sens plus général, nous entendons aussi par usage ce qui se pratique ou se juge le plus habituellement dans le pays, bien que l'usage n'ait pas un caractère tellement absolu qu'il ne soit susceptible d'aucune exception. Cette espèce d'usages est de beaucoup la plus nombreuse ; on peut la désigner sous le titre de *jurisprudence coutumière*, ce qui comprend également les usages constants et reconnus.

3. Les caractères distinctifs de l'usage et les conditions constitutives de son existence sont de plusieurs sortes. On admet généralement que pour qu'une pratique juridique mérite ce nom, il faut qu'elle résulte d'actes publics, unifor-

mes, multipliés, observés et reconnus par la généralité des habitants, et qu'elle ait été constamment tolérée par le législateur, qui est censé lui donner une approbation tacite.

4. Par cela même que l'usage ne se trouve nulle part écrit dans un texte officiel, dans aucune disposition générale ou réglementaire émanant de l'autorité, la connaissance et la constatation en sont souvent difficiles. A ce titre, l'étude des usages constitue bien réellement une science à part dans le champ déjà si vaste du droit civil. Science de détails, d'un rôle secondaire, et, avant tout, essentiellement pratique, l'enseignement de l'école la passe volontiers sous silence, et à tort, suivant nous. Il ne suffit pas, en effet, de connaître les principes généraux du droit, leur enchaînement systématique, leur valeur respective; il faut encore savoir comment ils pénètrent dans les faits, dans la vie des hommes dont ils régissent les rapports mutuels. Il faut connaître comment ils pénètrent dans l'industrie, dans l'agriculture, dans les arts: comment ils s'y combinent et parfois s'y transforment. Car le propre de l'usage ce n'est pas l'immobilité, mais le progrès, par cela même qu'il n'est renfermé dans aucune formule.

5. Plus un usage revêtira les conditions de permanence et de généralité que nous avons énumérées, plus il aura de force. Mais, aura-t-il celle de la loi elle-même? Il convient ici de faire une distinction. En tant que règle de droit constante et reconnue, l'usage liera sans doute le juge, comme il oblige les parties, s'il n'est pas en opposition avec le texte et l'esprit de la loi actuellement existante. Le peuple, qui est après tout son meilleur législateur, en adoptant dans ses mœurs une règle de droit, doit s'attendre à ce qu'elle soit suivie et respectée par ceux-là même qu'il a investis du pouvoir de rendre la justice, en appliquant ses lois. En thèse gé-

nérale donc, l'usage constant et reconnu aura une autorité subsidiaire pareille à celle de la loi.

6. De la même manière que nul n'est présumé ignorer la loi du pays qu'il habite, nul ne sera présumé ignorer ses usages. Cette présomption est, en effet, la condition de la force et de l'autorité de toute règle établie par la loi ou par les mœurs pour régir les rapports entre les hommes. L'usage, tel que nous l'avons caractérisé, oblige par cela seul qu'il existe. L'ignorance où plusieurs pourront être de son existence, ne saurait donc les dispenser de s'y conformer. Combien de gens, par exemple, ne connaissent pas les dispositions de la loi; la loi n'en existe pas moins pour cela. On en peut dire autant de toute espèce de science. D'où nous pouvons conclure que l'ignorance de l'usage établi aura les mêmes effets que celle de la loi elle-même.

7. L'*intention de la loi* que le magistrat, en entrant en charge, jure d'observer, comprend également l'usage, car celui-ci tire aussi sa force de la tolérance du législateur qui l'a connu et respecté.

8. Mais la violation de l'usage peut-elle donner ouverture à l'appel ou à la cassation? Ici, nous entrons en plein dans le domaine de la législation positive. En général, la cour régulatrice, toutes les fois qu'une affaire rentrant dans sa compétence lui est soumise, peut rectifier le jugement qui n'aurait pas fait l'application de l'usage reçu, de la même manière qu'elle pourrait, le cas échéant, modifier le jugement qui se fonderait à tort sur un usage prétendu, dont l'existence ne serait pas suffisamment établie, si d'ailleurs le jugement viole la loi ou, à son défaut, l'équité naturelle. Mais toutes les affaires soumises à un jugement ne sont pas indistinctement du domaine de la cour. Elle ne connaît qu'exceptionnellement de celles que les tribunaux inférieurs jugent en

dernier ressort; pour que dans ce cas elle en puisse être nantie, il faut que le dispositif, c'est-à-dire ce que les juges ont ordonné ou décidé, contienne *une contravention expresse au texte de la loi* (loi de procédure, 304). Si le texte même de la loi écrite et promulguée, n'a reçu aucune atteinte, la cour cesse d'être compétente pour connaître du jugement : elle ne peut par conséquent le rectifier. Alors même qu'elle contreviendrait à un usage constant et reconnu, la décision en dernier ressort du premier juge, mal rendue assurément, n'en serait pas moins inattaquable; car le propre de l'usage, nous le répétons, est précisément de n'être contenu dans aucun texte, et c'est la violation du texte seul de la loi qui ouvre la voie de l'appel dans le cas que nous examinons.

9. En serait-il de même si l'usage n'était que la pratique subsistante d'une loi ancienne précédemment abrogée? Cette hypothèse se réalise, chez nous, pour certaines dispositions des édits civils de l'ancienne république, comme nous aurons l'occasion de l'expliquer dans les livres suivants.

Ici, il est vrai, il existe bien un texte écrit, mais il n'a de vigueur que par la tradition qui en a perpétué l'application dans le silence de la loi actuelle; c'est cette tradition qui constitue seule l'usage, de telle sorte que, sans elle, le texte serait lettre morte. Il n'y a donc pas lieu, dans cette hypothèse, d'admettre une autre solution que celle que nous avons donnée pour le cas où la tradition elle-même ne repose sur aucun texte de loi ancienne.

10. L'origine essentiellement populaire, traditionnelle, et pour ainsi dire spontanée de l'usage, lui donne plus d'un trait de ressemblance avec l'équité naturelle. Pourtant, il ne saurait être confondu entièrement avec elle, quoique, à certains égards, il ne soit qu'un de ses modes d'application. L'é-

quité naturelle, en effet, procède par maximes; elle trace des règles de conduite qui lient tous les hommes, par cela même que le Créateur les a gravées au fond de la conscience humaine. C'est la conscience éclairée du rayon divin qui les révèle, les proclame et en assure l'observation. La loi elle-même, la loi positive n'est légitime et digne de ce nom, qu'autant qu'elle s'y conforme. Il en doit être de même de l'usage. Mais, à la différence de l'équité naturelle qui est une, dans tous les temps et dans tous les lieux, l'usage peut varier et varie en réalité suivant les pays. De là cette expression : l'*usage des lieux*, si souvent employée dans la loi et dans le langage habituel. Au surplus, la différence des usages tient moins à la variété des principes qui les engendrent, qu'à des conditions extérieures, variables suivant les circonstances, les besoins, les traditions ou les lois de chaque contrée.

11. C'est ce que reconnaît le législateur du Code civil : ne pouvant et ne voulant entrer dans tous les détails d'application des principes qu'il pose, il s'en remet, dans certains cas, expressément à l'usage des lieux. Il s'y réfère d'abord d'une manière générale, quand il dispose :

« Que ce qui est ambigu dans les conventions, c'est-à-dire ce qui est susceptible de deux sens, s'interprète *par ce qui est d'usage* dans le pays où le contrat est passé (art. 1159);

« Qu'on doit suppléer dans le contrat les *clauses qui y sont d'usage*, quoiqu'elles n'y soient pas exprimées (art. 1160) ;

« Que les conventions obligent, non-seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'*équité*, l'*usage* ou la *loi* donnent à l'obligation, d'après sa nature (art. 1135).

Il s'y réfère aussi d'une manière *spéciale*, dans certains

cas particuliers que le Code civil énumère et qui feront l'objet des livres suivants.

12. Aussi, le Code civil (loi du 30 ventôse, an 12), tout en déclarant abrogées, à compter du jour où les différentes lois qui le composent ont été promulguées, les lois romaines, les coutumes générales ou locales, etc., c'est-à-dire en leur ôtant force de loi générale ou particulière dans les matières dont il s'occupe, laisse-t-il, néanmoins, subsister soit comme usage, ou simplement comme raison écrite, celles de leurs dispositions qui ne sont point contraires aux lois nouvelles. Ceci résulte avec évidence du rapprochement de la loi de ventôse avec les dispositions du Code civil lui-même, qui renvoient aux usages des lieux, c'est-à-dire à la pratique alors existante, soit qu'elle se basât, comme pour nos Edits civils, sur des coutumes écrites, ou sur les lois romaines, soit qu'elle ne résultât d'aucun texte précis.

13. Mais, là où le Code civil se tait, c'est-à-dire là où il ne renvoie à aucun usage, d'une manière expresse, l'usage peut-il continuer à subsister ou peut-il naître, et combler la lacune de la législation? Nous n'avons trouvé aucun motif sérieux de repousser l'affirmative; et c'est bien ainsi que l'entendaient les rédacteurs du Code. Cette opinion est, d'ailleurs, la plus conforme à la nature des choses, aux nécessités du développement des rapports juridiques qui forment le tissu de la vie sociale et aux principes de liberté qui en sont la base. Nier cette solution, méconnaître ce point de vue, ce serait vouloir enfermer les manifestations de l'activité humaine dans un certain nombre de formules rigoureuses, étroites par cela même qu'elles sont finies; ce serait ne pas saisir la pensée du législateur lui-même qui, dans les dispositions que nous venons de rappeler, suppose un complément à la loi, à côté et même au-dessus de celle-ci.

14. Nous admettons donc comme une opinion certaine que l'usage doit être suivi, toutes les fois qu'il n'est pas contraire soit à un texte précis, soit à l'esprit de la loi. Autrement, on substituerait l'arbitraire du juge à la volonté, aux traditions et au bon sens pratique des citoyens.

15. Un usage pourrait-il s'établir contrairement à une loi existante ? Cela ne paraît pas possible. Nous avons jusqu'ici constamment raisonné dans la pensée que l'usage établi était suivi ou était né pour réglementer la loi, pour la compléter ou suppléer à son silence. Si telles sont ses raisons d'être, il paraît évident qu'il ne peut aller jusqu'à supplanter la loi. Par le fait seul de son existence, la loi doit être obéie, jusqu'à ce que le législateur en ait autrement décidé en la modifiant conformément aux idées reçues et aux besoins nouveaux. Nous n'entendons pas nier que la loi, quand elle n'intéresse pas directement les bonnes mœurs ou l'ordre public, ne puisse être, dans les contrats, l'objet d'une modification habituelle, d'une clause d'usage contraire ; mais cette clause elle-même confirme l'existence de la loi ; elle tient lieu de loi à ceux-là seulement qui l'ont stipulée (1134). De ce que l'usage se serait même établi de déroger habituellement à la loi dans certains cas, il ne s'ensuivrait pas pour cela que la loi elle-même eût perdu sa force, qu'elle fût tombée en désuétude, d'une manière générale, dans le silence des conventions. Ce que nous venons de dire de l'usage, peut s'entendre de la simple désuétude. Il n'y a qu'un seul pouvoir capable de détruire l'œuvre du législateur, c'est le législateur lui-même.

16. Mais où trouver les usages et comment parvenir à établir la preuve de leur existence ?

Les usages proprement dits se prouvent d'abord par titres, c'est-à-dire par une série d'actes publics qui en affirment

directement ou qui, tout au moins, en supposent l'existence. La preuve qui résulte de ces actes est ainsi expresse ou tacite. Elle est parfaite et ne laisse place à aucun doute lorsqu'elle résulte d'une série de jugements ou d'arrêts rendus dans des cas identiques. A ce point de vue, l'étude de la jurisprudence acquiert une importance considérable et décisive. La jurisprudence, constatée sur une période assez longue pour que des cas semblables se représentent, constitue la source des usages la plus féconde et la plus sûre.

Cependant, ce n'est pas la seule. Il se peut faire, en effet, que l'usage soit de telle nature et si généralement connu et reçu, que nul n'ait jamais songé à en contester l'existence; vainement alors demanderait-on des lumières aux décisions des tribunaux; mais ce sont des cas exceptionnels; car lorsque la loi elle-même est discutée, interprétée dans des sens divers, comment l'usage échapperait-il aux contestations?

17. Il faut donc en chercher ailleurs les traces; il faut puiser à d'autres sources; il faut parcourir les actes de juridiction volontaire, les transactions conciliatoires des juges de paix et les actes des notaires. Ces derniers sont, en particulier, la source où l'on peut étudier les *clauses d'usage* auxquelles il doit être suppléé dans le silence des conventions.

18. On peut ranger encore parmi les sources de l'usage, les enquêtes spéciales faites, soit par l'administration publique, soit par les corps savants, les mercuriales officielles des marchés, enfin au besoin le langage lui-même, le glossaire qui, par les locutions qu'il renferme, peut parfois mettre sur la trace d'usages dont ces locutions supposent nécessairement l'existence, parce qu'elles ont été créées par eux.

19. A défaut d'actes précis, l'usage enfin peut se prouver par témoins, c'est-à-dire par des personnes dont la pratique est assez longue, le jugement assez éclairé pour ne laisser aucun doute, si elles sont d'accord.

20. Anciennement, dans les pays de droit coutumier, lorsque l'existence d'une coutume ou d'un usage était contesté, on l'établissait par deux tourbes de dix témoins chacune. C'est ainsi qu'on procéda au moment de la rédaction officielle des Coutumes au quinzième siècle ; c'est ainsi qu'on procédait déjà bien plus anciennement; mais l'enquête présentait ce trait particulier que les questions étaient posées par écrit aux témoins, qui, une fois assermentés, se concertaient et rapportaient, par la bouche de l'un d'entre eux, ce qu'ils savaient touchant la coutume de leur pays. Un mode d'information à peu près semblable fut suivi par Adhémar Fabri lorsque cet évêque voulut recueillir les *libertés, franchises, immunités, us et coutumes de la cité de Genève*, promulguées par lui le 23 Mai 1387.

21 Aujourd'hui, à défaut d'autre preuve, l'usage se constate en suivant les règles ordinaires de la preuve testimoniale. Notre loi de procédure ne faisant résulter la certitude et la vérité d'un fait d'aucun nombre fixe de témoins, c'est au juge à décider la question de l'existence ou de la nonexistence de l'usage, en pesant la valeur respective des dépositions qu'il a entendues dans l'enquête et la contre enquête. Dans le doute, il fera bien d'éviter de donner à une pratique quelconque une importance exagérée.

22. D'autre part, il ne devra pas oublier qu'il existe certains cas où la constatation de l'usage est exigée d'une manière plus impérieuse et plus stricte, pour qu'il puisse être appliqué : c'est lorsque la loi trace elle-même des règles pour le cas où il n'existerait pas d'*usages constants et reconnus* ; il faut alors que l'usage revête les différents caractères que nous avons énumérés ; sans cela, il pourra bien exister une pratique ou une tolérance, mais non un usage dans le sens légal et étroit de ce mot.

23. Il va sans dire, d'ailleurs, que la preuve d'un usage est subordonnée à celle de la convention qu'il devrait régler; car si cette convention dépassait les limites de la preuve testimoniale, il est certain que, dans ce cas particulier, celle de l'usage ne saurait être rapportée. Ceci est élémentaire.

24. Quand on considère la diversité des législations qui, antérieurement au Code civil, régissaient les trois parties de notre territoire actuel, il peut paraître surprenant qu'il ne s'y soit pas maintenu, sur les mêmes points, des usages différents. Ainsi, d'abord, l'ancienne république, jusqu'en 1798, avait été régie par deux législations distinctes, les Edits civils et le Droit Romain. La rédaction des Edits avait été confiée à Germain Colladon, réfugié du Berry; il s'était aidé principalement dans son travail, soit des précédents Edits de 1529 et 1542, soit de la coutume de sa province d'origine rédigée 28 ans auparavant par Pierre Liret, premier président du parlement de Paris, homme très-versé dans le droit civil romain qu'il appelait le droit commun. Notons en passant que ces Edits, peu étendus d'ailleurs, sanctionnés en Conseil général en 1568, furent loin d'être la consécration des anciennes franchises et coutumes de la cité, bien que, sous plus d'un rapport, celles-ci continssent, même dans le champ restreint du droit civil, des principes plus larges et plus humains. Imprimés, pour la première fois en 1707 avec les modifications adoptées en 1573 et 1584, ils furent révisés en Conseil général en 1713, édités de nouveau en 1735 et en 1782, avec les changements pouvant résulter de l'Edit de pacification de la même année. Ils furent enfin modifiés en 1793, 1794 et 1797. Nous devons toutefois faire observer qu'au point de vue des usages dont nous aurons à parler, les éditions de 1735 et 1782 sont seules suivies.

D'autre part, le Droit Romain, bien qu'il n'eût jamais été

l'objet d'une promulgation officielle, avait force de loi dans les matières auxquelles les Edits n'avaient pas dérogé. Toutefois, il n'était reçu que comme droit subsidiaire, et en tant que, directement ou indirectement, il n'était incompatible ni avec les Edits, ni avec les principes du droit naturel ou des gens généralement admis en Europe, ni avec le gouvernement et la religion de l'Etat[1].

25. D'autre part, la partie de notre territoire, qui est d'origine savoisienne, était régie, lors de la promulgation du Code civil, par les constitutions sardes, les lois françaises et le Droit Romain. Le Code Fabrien, œuvre du célèbre président Antoine Favre, y jouissait d'une autorité incontestée. La promulgation des lois françaises y eut lieu dès le 6 Février 1793; elles restèrent en vigueur jusqu'au 28 octobre 1814, époque où le roi Victor-Emmanuel, en prenant possession d'une partie de ses Etats, remit en vigueur les constitutions royales de 1770 et les autres dispositions législatives faites en Savoie jusqu'à l'entrée des troupes françaises. Un Edit semblable fut publié le premier Janvier 1816 pour la partie de la Savoie rendue au Roi par le traité de paix du 20 Novembre 1815. Nous n'avons pas à insister ici sur la perturbation profonde qui dut être la conséquence inévitable d'un changement aussi complet dans la législation de la Savoie.

26. Enfin, quant à la partie de notre canton détachée du pays de Gex, bien qu'avant 1789 elle eût fait partie du ressort du parlement de Dijon, elle n'était pourtant point régie par la coutume de Bourgogne, le pays de Gex, lors de sa réunion à la France, en 1601, ayant continué à être régi par le droit romain. Il était resté d'ailleurs invariablement attaché

1. Syntagma juris civilis Romani et Genevensis a domino Johanne Cramero, juris utriusque Professore in academia Genevensi, 1733. — (Manuscrit déposé à la bibliothèque publique.)

à la doctrine du président Favre, lequel y conserva, comme en Savoie, jusqu'à la promulgation du Code civil, le crédit et l'autorité d'un législateur[1].

27. Ces différentes législations, remplacées définitivement par le Code civil, continuèrent, pendant une période assez longue, à être invoquées, particulièrement dans les questions de servitudes et dans celles que soulevaient les mariages contractés avant le Code. Mais, au point de vue des usages, le Droit Romain et les anciens Edits civils de la république sont celles de ces législations qui paraissent avoir laissé le plus de traces, comme supplément au Code civil et aux différentes lois qui nous ont régis dès lors. D'autre part, l'unité de juridiction qui, dès l'époque de notre retour à l'indépendance, fut mise à la base de notre organisation judiciaire, contribua singulièrement à établir dans les usages cette uniformité que nous pouvons constater actuellement. La tendance constante de nos tribunaux sous ce rapport est évidente ; en suivant cette ligne de conduite, ils ont agi sagement, car il eût été difficile d'admettre, d'une commune à l'autre, dans les usages, une diversité qui aurait singulièrement compliqué la jurisprudence, compromis la sécurité des conventions, et rendu incertains les rapports entre les habitants de notre république.

1. On peut consulter sur les statuts, coutumes et usages observés dans la province de Bresse, Bugey, Valromay et Gex, l'ouvrage de Collet, 1698, et celui de Revel sur le même sujet, 1729. L'ouvrage de Collet embrasse un plus grand nombre de sujets ; celui de Revel contient un traité complet des étangs. Aussi, ce dernier est-il encore consulté dans un grand nombre de cas ; en cette matière, il fait autorité et a encore aujourd'hui une grande importance. Lorsque la licitation des étangs de la Dombe a commencé en 1848, c'est avec l'ouvrage de Revel qu'on a fixé les droits des co-propriétaires ; c'est avec lui qu'on règle encore les obligations respectives des possesseurs d'étangs dépendants.

LIVRE II

DES RAPPORTS ENTRE PROPRIÉTAIRES VOISINS

CHAPITRE PREMIER

DU VOISINAGE EN GÉNÉRAL

28. Il existe entre propriétaires voisins certaines obligations qui naissent de la loi seule, dans l'acception la plus large de ce mot, indépendamment de toute convention. Ce sont ces obligations réciproques qui constituent les règles du voisinage (C. C. art. 651, 1370).

29. De ces obligations, les unes sont imposées par la loi civile ou par l'usage, les autres découlent des lois et règlements de police. Les premières sont établies plus particulièrement dans l'intérêt privé, les secondes sont destinées à garantir les droits de tous. De là résulte cette conséquence, que tandis qu'on peut, par une convention, modifier les premières, ou même renoncer à s'en prévaloir, on ne peut toucher aux secondes, qui échappent à l'action des particuliers, car il ne leur est pas permis de déroger, par leurs conventions, aux lois de police et de sûreté, à l'observation desquelles l'ordre public est intéressé (C. C. art. 6).

30. Aussi les règles de compétence diffèrent-elles suivant que les rapports de voisinage ressortissent à la loi civile ou à des lois ou règlements de police. Tandis que la violation de prescriptions de la loi civile est exclusivement de la compé-

tence des tribunaux civils, les contraventions aux lois et règlements de police sont en général du ressort des tribunaux de police. Mais ici il convient cependant de faire une distinction. L'inobservation d'une loi de police peut entraîner la lésion de deux intérêts distincts, l'intérêt privé et celui de la société; en d'autres termes, à côté de l'action pénale qui appartient au Ministère public, il peut y avoir lieu à l'exercice de l'action privée, pour faire cesser la cause d'un trouble quelconque et pour la réparation d'un dommage. Cette dernière action est du ressort des tribunaux civils.

L'action publique peut aussi, indépendamment de la voie pénale, s'exercer par voie administrative. Cet ordre de juridiction est réglé chez nous par quelques lois spéciales qui se rapportent aux objets suivants :

a) En matière de constructions dangereuses ou nuisibles au public, par défaut de solidité, par chance d'incendie ou pour cause d'insalubrité, la loi du 27 Février 1829, donne au Département des Travaux publics, en premier ressort, et, en dernier ressort, au Conseil d'Etat, le droit d'astreindre le propriétaire à suspendre les travaux, à ne pas user de la construction, à la réparer, et, si cela n'est pas possible, à la démolir.

b) S'il s'agit d'une exploitation de mine, le Département des Travaux publics est également chargé de pourvoir à la sûreté des ouvriers, du public et des propriétés, sauf recours au Conseil d Etat, conformément à la loi précitée. (Loi du 13 Mai 1839.)

c) Pour les constructions ou plantations à faire sur le bord des routes ou des rivières; pour les constructions, dépôts, ou excavations à pratiquer à proximité des chemins de fer, le Département des Travaux publics et le Conseil d'Etat ont pareillement une compétence administrative exclusive, à

moins qu'il ne s'agisse d'une question relative au droit même de propriété, auquel cas les tribunaux civils ont seuls le droit de connaître de la contestation. (Lois du 25 Mars 1816 et du 5 Février 1849, art. 18, sur les routes et rivières, et du 20 Février 1858 sur les chemins de fer.)

21. Il convient toutefois d'observer que, dans les cas où l'action administrative existe, à côté de l'action pénale, l'action civile, pour faire cesser la cause du trouble, est également admise; seulement, elle cède le pas à la première, dès que l'autorité administrative juge nécessaire d'intervenir. Les tribunaux civils ordinaires deviennent alors incompétents à raison de la matière. Ajoutons que lorsque l'administration agit dans l'un des cas qui rentrent exceptionnellement dans sa compétence, le voisin, qui pourrait être lésé par le fait donnant lieu à l'action administrative, ne peut, en général, intervenir dans le débat autrement que par voie de pétition ; mais il a la faculté de saisir les tribunaux civils, aussi longtemps que l'administration n'a pas évoqué l'affaire à elle, et que celle-ci n'a pas fait cesser le trouble.

Ajoutons aussi que les tribunaux civils sont, dans tous les cas, seuls compétents pour statuer sur une demande en dommages-intérêts, et que, d'autre part, les ordonnances du Département des Travaux publics ne peuvent, en aucun cas, nuire aux tiers intéressés qui n'ont été ni appelés, ni entendus.

22. Cette manière de voir résulte expressément de l'arrêt de la Cour de Justice civile du 28 Novembre 1836 (affaire Follet c. Schæfer), dont voici la teneur :

Question : les premiers juges étaient-ils, lors du jugement du 24 Mai dernier, compétents pour ordonner l'homologation du rapport d'experts du 10 Mai et l'exécution des travaux mentionnés au rapport ?

Attendu que la Chambre des Travaux, prononçant à forme de l'article 2 de la loi du 27 Février 1829, a rendu, le 3 Mai, une ordonnance par

laquelle, dans le but de faire cesser le danger d'incendie, elle prescrit les ouvrages qui doivent être faits aux cheminées de la forge et de la chambre occupées par l'appelant, dans la maison de l'intimé;

Attendu que les ouvrages à faire à ces deux cheminées formaient une partie de la contestation pendante devant les premiers juges, et qu'on ne saurait admettre que des réparations pour corriger le vice de la fumée, dussent être préalablement ordonnées, tandis que la démolition et la reconstruction de ces mêmes cheminées étaient prescrites dans l'intérêt de la sûreté publique; — qu'ainsi, *jusqu'à l'exécution du dit arrêté du 3 Mai dernier,* la décision sur les travaux à faire avait passé de l'autorité judiciaire à l'autorité administrative;

Attendu que les premiers juges ont eu, par les conclusions du sieur Follet, en date du 23 Mai dernier, connaissance de l'arrêté de la Chambre des Travaux publics du 3 Mai; vu en droit l'art. 66 de la loi sur la procédure civile, infirme.., etc.

Voir, dans le même sens, et sur l'application de la loi du 27 Février 1829, sur les constructions dangereuses : jugements du Tribunal civil, du 10 Mai 1842 (Mandrillon c. Gavel); — du 23 Février 1841 (Schwapp c. Pélaz); — du 28 Décembre 1832 (Pralon c. Urbain).

33. D'autre part, le Tribunal civil (8 Mars 1844, affaire Monin c. Durmath) a jugé que si la loi sur les Mines du 13 Mai 1839, art. 1er, porte que toute exploitation de masses de substances minérales renfermées dans le sein de la terre, ou existantes à sa surface........ est mise sous la surveillance immédiate de la Chambre des Travaux publics, en ce qui concerne la sûreté des ouvriers, du public et des propriétés, elle n'a point formellement fait passer la juridiction relative aux contestations, qui pourraient s'élever entre particuliers, au sujet du dommage que des excavations sur un fonds pourraient causer au fonds voisin, laquelle est civile dans son principe, de l'autorité judiciaire à l'autorité administrative; — que le pouvoir qu'elle confère au Département des Travaux publics est une surveil-

lance et non une attribution exclusive ; qu'ainsi, tant que la Chambre n'a pas procédé en exécution de l'article 2 de la loi, qui lui attribue les droits prévus par la loi sur les constructions dangereuses, contre les exploitants qui ne se conformeraient pas à ses décisions, le Tribunal civil n'est pas dessaisi de la compétence que lui donne l'article 69 de la quatrième loi judiciaire du 5 Décembre 1832.

34. Le droit de propriété, tel qu'il est réglé par le Code civil, est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu, dit l'article 544, qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. Dès que ce droit est lésé, ou mis en péril d'une manière quelconque, dès qu'un propriétaire cause à son voisin un trouble, en faisant parvenir sur son fonds quelque chose qui lui est nuisible, ou seulement dès qu'il lui donne un juste motif de craindre d'être troublé dans sa jouissance, la loi ouvre à ce dernier une action civile pour obtenir la cessation du trouble et la réparation du dommage. Ce n'est point là, nécessairement, l'exercice d'une servitude, mais bien plutôt une limitation nécessaire du droit de propriété, une condition essentielle et naturelle de son existence, imposée par l'Auteur des choses. Le droit de propriété ne peut se concevoir sans ces limites, et la loi, en les consacrant, ne fait que se conformer à la raison et au droit naturel. Le droit naturel, en effet, veut que la jouissance que l'on peut tirer des choses trouve sa limite nécessaire et infranchissable dans le droit identique qu'a le voisin de jouir de sa propriété, laquelle d'ailleurs, par réciprocité, est soumise aux mêmes restrictions. La liberté des fonds est, comme la liberté individuelle, limitée par la liberté des autres ; et le rôle du droit, qui est celui de la justice elle-même, est de maintenir la balance égale entre des droits et des devoirs égaux.

25. Les servitudes proprement dites ne sont que la consécration donnée par le législateur à des droits contraires à la liberté d'un fonds sur lequel elles s'exercent, soit que ces droits se soient établis par une longue possession qui en a amené la prescription, soit qu'ils résultent d'une convention, ou enfin, dans certains cas particuliers, comme celui du droit de passage, en cas d'enclave, de la loi elle-même. Toutes, indistinctement, peuvent se perdre par la prescription de trente ans, quoique ce moyen ne serve pas toujours à les faire acquérir.

26. L'exercice légal d'une servitude ne peut donner lieu à des dommages-intérêts, quel que soit le dommage qui en résulte pour celui qui la doit subir sur son fonds; il suffit que ce dommage ait dû ou ait pu être prévu lors de l'établissement de la servitude. La responsabilité ne naît qu'au point où l'abus commence.

27. Il en est de même de l'exercice légal du droit de propriété, tel qu'il est fixé par les lois et règlements de police.

28. Si les particuliers peuvent se prévaloir d'une violation des lois et règlements de police, pour fonder une demande en indemnité, ce droit ne va pas toutefois jusqu'à leur permettre, dans tous les cas, d'en poursuivre eux-mêmes l'exécution devant la juridiction civile; ceci touche d'ailleurs à une question que nous examinerons avec plus de développement dans le chapitre suivant, à propos des ouvrages et distances intermédiaires.

29. La plénitude du droit de propriété peut-elle aller jusqu'à permettre à un propriétaire ou à la personne qui le représente, locataire, fermier, usufruitier, etc., d'user de la chose de telle manière que, sans en retirer aucun avantage, il puisse établir sur sa propriété des choses qui dénotent de sa part une pure malice? Pourrait-il, par exemple, impuné-

ment exposer des figures obscènes ou autres choses dont la vue serait de nature à irriter raisonnablement le voisin ou à le troubler dans sa jouissance ? Aux yeux du droit, comme devant la morale, la question ne peut faire de doute. Aussi, dans le siècle dernier, à Genève, un propriétaire qui, pour se venger de son voisin veuf depuis peu de temps, avait fait peindre en noir le mur de sa maison, en y semant des larmes blanches, pût-il être justement condamné à supprimer ce travail inspiré par la haine : « Maliciis non est indulgendum. »

10. Quel que soit le dommage que vous cause l'ouvrage établi à proximité de votre fonds, s'il n'y empiète pas d'ailleurs, vous n'avez pas le droit de le démolir, car, en le faisant, vous empiéteriez à votre tour sur la propriété d'autrui. Ce n'est là que l'application de ce principe de droit naturel, consacré déjà par le droit romain, que nul ne peut se faire justice à lui-même. Votre droit, dans ce cas, se bornera donc à faire arrêter les travaux par une mesure provisionnelle en dénonciation de nouvel œuvre, émanant soit du juge de paix de l'arrondissement, soit du président dn tribunal civil.

11. Pour apprécier avec une juste mesure les droits de chacun, dans les rapports de voisinage, il importe de ne pas perdre de vue que, par le fait seul qu'un droit quelconque rentre dans l'exercice légal du droit de propriété, le non usage de ce droit, quelque long qu'il soit, n'entraîne ni prescription, ni déchéance.

12. D'autre part, si la nouvelle construction que j'élève près de la ligne séparative, ou même sur cette ligne, reçoit un dommage réel d'un établissement déjà existant sur votre fonds, j'ai le droit de vous forcer à le supprimer ou à vous conformer aux distances et ouvrages intermédiaires voulus par les règlements et usages. Toutefois, il doit être fait une

distinction quant à la réparation du dommage qu'un établissement préexistant a pu occasionner à une nouvelle construction faite sur le fonds voisin. Je creuse, par exemple, un puits à proximité d'une mare que vous possédez près de la ligne séparative ; des infiltrations se font de la mare dans le puits et en corrompent les eaux. Ai-je droit à une indemnité? Non, si avant d'ouvrir mon puits je n'ai pas pris la précaution de vous mettre en demeure d'avoir à supprimer cette mare ou à faire les ouvrages nécessaires pour empêcher les infiltrations. Dans ce cas, je suis censé avoir consenti à courir seul le risque résultant de l'état et de la qualité des lieux. La solution contraire ne devrait être admise qu'autant que le dommage ne se serait manifesté qu'après un temps assez long pour qu'aucune faute ni imprévoyance quelconque ne puisse m'être imputée; mais, j'aurai le droit d'exiger du voisin qu'il supprime la mare qui me cause du dommage, à moins de prescription acquise, ou à moins qu'il ne veuille la rétablir dans des conditions où elle ne puisse me causer aucun préjudice. (*Voir ci-après le n° 58.*)

CHAPITRE II

RÈGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

SECTION PREMIÈRE

Des distances et ouvrages intermédiaires.

43. « Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'ai-
« sances près d'un mur mitoyen ou non ; — celui qui veut y
« construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau ; —
« y adosser une étable, — ou établir contre ce mur un ma-

« gasin de sel ou amas de matières corrosives, — est obligé à « laisser la distance prescrite par les règlements et usages par- « ticuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les « mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. »

Telle est la seule disposition que le code civil (art. 674) contienne sur les distances et ouvrages intermédiaires.

44. Mais, si cette disposition ne comprend pas tous les cas, elle n'est pas non plus limitative; et l'on ne doit point en inférer que celui qui fait sur son terrain des ouvrages auxquels ne s'appliquent pas les termes de l'art. 674, ne puisse être astreint à aucune précaution d'usage ou autre, dans l'intérêt du fonds voisin. « Il ne faut pas même en conclure, dit Zachariæ (Droit français, t. I, éd. belge, p. 248) que les mesures prescrites par les usages ou règlements auxquels se réfère l'art. 674, soient les seules qui puissent être imposées à celui qui fait exécuter un des travaux indiqués dans cet article. Au contraire, quelles que soient les parties de l'héritage voisin qui en souffrent, les tribunaux sont toujours autorisés à prescrire l'emploi des précautions nécessaires pour empêcher la continuation du dommage qui serait la suite de ces travaux. Ils peuvent même, le cas échéant, en ordonner la suppression. (Arg. art. 1382, C. C.) »

Nous renvoyons, au surplus, aux règles que nous avons posées dans le chapitre qui précède.

45. Il est bon de remarquer que nos lois et règlements de police ne se rapportent pas aux cas spécialement prévus par la disposition de l'art. 674. Ce sont donc les usages qui doivent être consultés pour savoir comment on doit s'y prendre pour ne pas nuire au voisin.

§ 1er. *Précautions d'usage contre les infiltrations.*

46. La propriété du sol emportant la libre disposition du dessus et du dessous, chacun peut pratiquer, sur son fonds,

les fouilles et excavations qu'il juge convenables, soit pour y faire jaillir les eaux que la nature y a déposées, soit pour y retenir celles qui tombent du ciel, comme celles qui ont déjà servi à son usage, et qui viennent de sa maison ou de ses étables. Tels sont les puits, les citernes, les égouts, les fosses d'aisances, les étangs, réservoirs, fontaines, aqueducs, fossés ou rigoles, dont la destination est de fournir, contenir ou diriger les eaux.

17. Les précautions à prendre dans la construction de ces ouvrages tendent à double fin. Elles doivent d'abord empêcher que le mur mitoyen ou le mur d'autrui, qui existe près de la ligne séparative, ne soit menacé de ruine ou de dégradation par les infiltrations ; elles ont pour but, d'autre part, d'empêcher que le fonds voisin ne reçoive un préjudice quelconque de la proximité de ces ouvrages, en exposant ce fonds aux éboulements.

18. Nos anciens *Edits Civils* posaient déjà le principe suivant :

« Contre mur mitoyen ou d'autrui, l'on ne peut faire « égouts d'eau, qui puissent l'endommager, sinon qu'il y eût « droit de servitude constituée, ou prescription immémoriale « d'icelle. (Edits, tit. XXII, art. VI.)

« Nul aussi ne peut creuser, dans son propre fonds, pour « recevoir ses égouts, soit de lavoirs, puits, ou autres eaux, « ni faire latrines, dans un lieu qui soit si près de la maison « ou cave de son voisin que ses eaux ou immondices puis- « sent prendre cours, ou s'écouler dans icelles à son préju- « dice. (Ibid. art. VII.)

Art. 1er. *Puits et citernes.*

19. Il n'existe, à notre connaissance, aucun usage ni règlement qui fixe la distance à observer entre le puits et le

fonds voisin. Si le fonds est nu, il suffit, à la rigueur, que celui qui creuse le puits, laisse la distance suffisante pour que le terrain ne s'éboule pas; toutefois, si le puits ne devait pas être muré, nous estimons, conformément à la disposition du code civil vaudois, que la distance devrait être de six pieds.

50. Les murs, qui entourent les puits, pour être solides, doivent avoir, en général, 18 pouces d'épaisseur; ils se construisent en pierres sèches, et se garnissent de gravier et de sable. Toutefois, lorsqu'il y a lieu d'éviter les filtrations à cause de la proximité des caves d'autrui, ou de celle de son puits, on établit un mur de béton de 8 à 10 pouces d'épaisseur au moyen d'un tambour qui se monte et se démonte à mesure que le mur s'élève. Moyennant cette précaution, on peut avoir un puits très-solide et complètement imperméable.

51. Entre deux puits, le contre-mur doit avoir une épaisseur de trois pieds, c'est-à-dire que chaque voisin contribue à cette largeur pour moitié. Ainsi le décide aussi la coutume de Paris.

52. S'il existe déjà un mur mitoyen ou non, entre les deux puits en construction, la distance entre le mur et le puits doit être de trois pieds. Cependant, celui à qui le mur appartient exclusivement peut comprendre, dans cette distance, la largeur de son mur.

53. Ce que nous venons de dire des puits s'applique également aux citernes. Cependant, celles-ci ne peuvent être établies ou conservées à moins de six toises des habitations, qu'autant qu'elles tiennent l'eau et sont couvertes. (Rég. gén. de police, 108.)

54. Ajoutons enfin que les propriétaires, qui ont des puits dans leurs maisons, doivent les faire visiter et nettoyer une fois par année. (Régl. gén. de police, 117.)

Art. 2. *Fosses d'aisances ; réservoirs d'eaux ménagères.*

55. Lorsque, au moment où ces établissements ont lieu, il n'existe encore sur le fonds voisin, ni habitation, ni mur séparatif, mitoyen ou non, il suffit de laisser une distance de six pieds (de roi) entre la fosse ou réservoir et le fonds voisin, si celui qui le creuse ne veut faire aucun ouvrage intermédiaire ; mais il doit prendre les précautions nécessaires pour que les eaux qui en proviennent ne puissent en aucun cas s'écouler sur le fonds voisin.

56. S'il existe sur la ligne séparative un mur appartenant en tout ou partie au fonds voisin, celui qui creuse la fosse ou le réservoir à une distance moindre de six pieds ne peut le faire qu'en exécutant les ouvrages intermédiaires suffisants pour arrêter toute infiltration et prévenir les dégradations au mur limitrophe. Les Edits civils (titre XXII, art. 5) contiennent à ce sujet la disposition suivante : « Contre mur mitoyen ou d'autrui, l'on ne peut faire latrines ou privés, sinon en faisant un contre-mur de briques et de chaux, d'un pied d'épaisseur. » Ce contre-mur devait évidemment entourer la fosse. Dans l'usage actuel, on doit, en outre, laisser entre les deux murs un vide de 6 à 8 pouces (de roi), y mettre de la terre glaise bien damée, ainsi qu'autour des trois autres murs et, suivant les cas, garnir le fond de six pouces de terre glaise avant de faire le carronnage ou le pavé, ou couler sur le pavé du mortier de chaux maigre en le laissant sécher plusieurs jours. (Jugements, 6 Avril 1838, Chavanne c. Gràce ; 16 Avril 1847, Bulliod c. Combet.)

57. Le règlement général de police dispose, en outre, que « toutes latrines situées à l'intérieur ou à moins de quatre toises des habitations, doivent avoir un sac tenant l'eau exactement recouvert, et être vidangées régulièrement, de ma-

nière à ce qu'il ne puisse y avoir lieu à aucun versement et à aucune filtration au dehors (art. 109); que toute mare, soit réservoir à eaux grasses ou stagnantes, à la distance de moins de six toises d'une maison habitée, ne peut être conservée qu'autant qu'elle tient l'eau et qu'elle est couverte (art. 108); qu'enfin, tout réservoir, soit sac, destiné à contenir des eaux grasses ou engrais de nature quelconque, placé à une distance moindre de deux toises d'un puits, du réservoir d'une fontaine ou d'aqueducs de fontaine en maçonnerie, doit être en roche, soit d'une seule pièce, soit de pièces bien cimentées (art. 113). »

58. La préexistence de latrines ou de réservoirs d'eaux grasses, n'empêcherait nullement le propriétaire du fonds voisin, qui établit près de la ligne séparative un mur de clôture ou de bâtiment, d'exiger que la fosse soit reculée ou entourée des ouvrages propres à le garantir. Il est vrai qu'un jugement du 5 mai 1837 (Carle c. Baud) a décidé le contraire : « Attendu, y est-il dit, que le demandeur soutient que ses latrines existaient longtemps avant que le défendeur eût construit son mur; que c'eût été à ce dernier, demandeur sur ce point, de justifier que le mur préexistait aux latrines, ce qu'il n'a point fait; — attendu, par conséquent, qu'il n'y a pas lieu d'invoquer dans l'espèce l'article 674 du Code civil, lequel ne s'applique qu'au cas où l'un des propriétaires voisins fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur déjà existant et appartenant en tout ou en partie à un autre propriétaire, *déboute*, etc. » Nous croyons que le principe posé par ce jugement est trop absolu et qu'il n'est vrai qu'autant que les latrines ou la fosse d'aisances ont plus de trente ans d'existence. Dans ce cas, en effet, on peut soutenir, avec raison, que le droit de conserver ces établissements est prescrit ; mais si 30 ans ne se sont pas écoulés, le voisin, qui construit un mur sur la limite, a le

droit d'exiger que sa propriété soit respectée, et qu'en particulier elle ne soit dégradée par aucun suintement. S'il y a une faute à imputer à quelqu'un, c'est au propriétaire de la fosse d'aisance qui pouvait et devait prévoir le fait qui lui est reproché.

59. Pour les latrines établies dans l'intérieur des maisons, il est assez d'usage à Genève de placer des descentes soit tuyaux en plomb, dans le mur mitoyen, jusqu'au tiers de son épaisseur. Ces descentes sont revêtues, sur le parement extérieur, d'un carron pour éviter l'oxidation à laquelle le plomb est exposé, lorsqu'il est mis en contact avec le gyps et le mortier.

60. Dans les villes de Genève et de Carouge, les lavoirs à établir dans les maisons en réparation ou en construction, doivent tous être des lavoirs coulants, dont les tuyaux conduisent les eaux dans le canal public. Le Conseil administratif à Genève, et le Département des Travaux publics ou le maire, suivant les cas, dans la ville de Carouge, règlent, sur la demande des propriétaires, architectes ou constructeurs de bâtiments, la manière dont l'introduction des eaux dans le canal doit avoir lieu (Règlement de police, art. 64 ; loi du 5 Février 1849, art. 17 ; règlement du 7 Avril 1857, art. 1).

61. Quant aux maisons construites sur le terrain des anciennes fortifications de la ville de Genève, le cahier des charges général du 17 Mars 1854, art. 22 et 23, dispose spécialement que les matières fécales doivent, pour chaque maison, être reçues dans des fosses d'aisances inodores, dont les plans et les dispositions particulières de construction sont soumis à l'approbation du Département des Travaux publics. Les eaux ménagères sont reçues de la même manière, à moins d'autorisation spéciale, mais toujours révocable, donnée par le même Département. Toutefois, dès qu'on

égout public destiné aux matières fécales, est établi près d'une maison, le propriétaire a toujours le droit de remplacer les fosses d'aisances par des canaux particuliers se déversant dans l'égout public. Ces canaux particuliers sont faits à ses frais, après que le Conseil Administratif en a déterminé les dimensions et les conditions d'établissement.

ART. 3. *Etables. — Fumiers.*

62. Le règlement de police, art. 112, exige que toute écurie soit pourvue, à l'intérieur, de rigoles pavées pour l'écoulement des eaux au dehors; il exige aussi que ces eaux soient reçues à l'extérieur, soit dans des réservoirs couverts et tenant l'eau, soit dans des rigoles pavées, ou dans des aqueducs, pour être conduites hors des cours, courtines, ruelles, et hors des places et chemins publics.

63. Le même règlement, art. 97 et 111, défend d'entasser le fumier dans les écuries ou dans l'intérieur des habitations; il n'excepte de cette prohibition que les écuries situées dans la ville de Genève où le fumier doit être enlevé tous les sept jours du 1er Mai au 1er Octobre, et tous les quinze jours pendant les autres mois de l'année. Toutefois, celui qui use de cette facilité, ne peut entasser ses fumiers contre le mur mitoyen ou le mur d'autrui, s'il n'a fait les ouvrages intermédiaires d'usage. — Dans la ville de Carouge, le fumier doit être enlevé des écuries et des cours tous les quinze jours. (Règlement du 14 Septembre 1855, art. 9.)

64. Sous la dénomination d'*étables*, on entend ordinairement les lieux où sont enfermés des animaux dont le fumier n'est retiré que quand il se trouve porté à un certain degré de fermentation. Tel est évidemment le sens qu'y attache l'article 674 du Code civil.

65. Lors donc que l'étable touche à un mur indivis ou

d'autrui, l'usage, quand la disposition des lieux le permet, est de placer la mangeoire du côté de ce mur en le boisant, et de faire une rigole pavée, avec une pente suffisante derrière les bestiaux, en se conformant d'ailleurs aux dispositions ci-dessus rappelées des règlements (voir jugement du 23 Juin 1843, Rath c. Roy et Rath) ; cependant, quand le contraire aurait lieu, il n'en résulterait pas l'obligation de faire des ouvrages intermédiaires pour protéger le mur, du moment que l'allée longeant le mur mitoyen aurait une rigole du côté opposé au mur, de manière à éviter tout écoulement.

66. L'obligation de construire un contre-mur n'existe donc que lorsque le propriétaire de l'écurie voudrait entasser le fumier contre le mur mitoyen ou non, ou lorsque la pente du sol de l'étable serait telle que les égouts puissent le détériorer par des infiltrations.

67. Le contre-mur, lorsqu'il est nécessaire, doit régner dans toute la longueur de l'étable, être construit en bons moëllons et bon mortier, et avoir une épaisseur de huit pouces. Quant à la hauteur, la coutume de Paris, par exemple, veut que le contre-mur monte jusqu'à la mangeoire, lorsqu'on est dans l'usage d'y relever le fumier.

Pour que la précaution du contre-mur soit utile, il faut, suivant Desgodets, outre l'épaisseur et la hauteur convenables, une fondation assez basse pour empêcher les eaux de l'étable de pénétrer jusqu'aux fondements du mur mitoyen ; trois pieds de profondeur sont nécessaires, à moins que l'étable soit pavée à chaux et à ciment. Dans ce dernier cas, un pied de profondeur suffit.

68. Les boitons à porcs sont nécessairement compris dans les étables ; il devrait en être de même des écuries où l'on tient les moutons.

69. Le règlement général de police, art. 105, dispose que

tout emplacement destiné à recevoir des fumiers, situé à moins de quatre toises de maisons habitées, doit être disposé de manière à ne laisser séjourner aucune des eaux provenant de ces fumiers. A cet effet, ces eaux doivent être conduites immédiatement dans un réservoir couvert, ou dirigées, soit par des aqueducs, soit par des rigoles pavées, hors des cours, courtines, ruelles, places et chemins publics.

Il est également défendu de faire pourrir des herbages ou débris de végétaux, soit dans des eaux stagnantes, soit en tas ou *ruclons,* dans des emplacements situés à moins de six toises d'une maison habitée. (Règlement génér., art. 106.)

70. Aucun fumier ne peut être placé (art. 104) à une distance moindre de trois pieds d'une maison habitée, et moindre de deux toises (16 pieds) d'un puits, du réservoir ou des aqueducs en maçonnerie d'une fontaine. Si les fumiers sont placés à moins de deux toises d'une maison habitée, les maires peuvent en ordonner l'enlèvement tous les quinze jours du 1er Mai au 1er Octobre, et tous les mois pendant le reste de l'année.

Art. 5. *Enfouissement de bestiaux morts.*

71. Les bestiaux morts doivent être enfouis, dans la journée, à quatre pieds de profondeur, par le propriétaire et dans son terrain, ou voiturés à l'endroit désigné par la municipalité, pour y être enfouis. (Loi du 6 Oct. 1791, art. 13.) La dépouille d'animaux ne peut être mise en terre à proximité des habitations, ni d'un puits ou d'un réservoir de fontaine. Nous estimons que si ces précautions essentielles n'étaient pas prises, le voisin pourrait se plaindre, avec d'autant plus de raison que, dans la règle, les enfouissements doivent se faire dans des endroits écartés.

Dans les environs des villes de Genève et de Carouge, les

cadavres et les dépouilles d'animaux doivent être jetés dans l'Arve à l'endroit désigné par l'article 114 du règlement génér. de police.

ART. 6. *Magasins de sel et amas de matières corrosives.*

72. Les entrepôts de sel exigent les mêmes précautions, quant aux distances à observer du mur mitoyen ou du mur d'autrui, que pour les fosses d'aisance. Nous renvoyons donc à ce que nous avons dit aux numéros 55 et suivants.

73. Néanmoins, nous devons faire observer que, dans l'usage, les simples dépôts de sel, dans les magasins de détail, n'exigent qu'une simple caisse en bois.

74. Les fumiers et les dépôts de salpêtre rentrent dans les amas de matières corrosives. Quant aux fumiers, un jugement du 26 Mars 1842, Denié c. Gros, a statué :

Attendu que la demanderesse est en droit de se plaindre de l'établissement d'un fumier contre le mur mitoyen, parce que les eaux sortant de ce fumier corrodent le dit mur, et que c'est là un fait venant du travail de l'homme et non de la situation naturelle des fonds. — Attendu, en conséquence, qu'il y a lieu de faire, sur ce point, les travaux indiqués par l'expert, pour que les eaux de ce fumier reçoivent une autre direction, si mieux n'aime la défenderesse supprimer le fumier; Condamne, etc.

ART. 7. *Comment les tribunaux civils sont liés par les lois et règlements de police.*

75. C'est ici le lieu de faire l'application de la règle que nous avons déjà posée au chapitre premier, en ce qui concerne l'observation en matière civile des prescriptions des lois et règlements de police.

Quant aux particuliers, nous avons vu qu'ils ne peuvent poursuivre directement l'application des dispositions de ces lois et règlements, en tant du moins que l'article 674

du Code civil, relatif aux distances et ouvrages intermédiaires, ne s'y réfère pas expressément, si d'ailleurs la violation de ces règlements ne leur cause pas de préjudice. C'est ainsi qu'un jugement du Tribunal civil du 16 Février 1838 (Vallin c. V. Ferrin) a statué :

Attendu que le défendeur a creusé la mare en question sur son propre terrain, ainsi que les demandeurs le reconnaissent ; que les demandeurs ne prouvent point que cette mare, dans son état actuel, leur cause un préjudice positif et appréciable ; que, si la dite mare se trouve à une distance des bâtiments moindre que celle fixée par le Règlement général de police (art. 108), ce que les demandeurs n'établissent point, il n'appartient qu'à l'autorité administrative d'en ordonner la suppression ou le changement ; déboute, etc.

De son côté, la Cour de Justice civile, par son arrêt du 16 Septembre 1850 (Dansse c. Marcelin), a décidé « que la « disposition de l'article 108 du Règlement général de police, « créée dans un but de précaution pour la sûreté publique, « et dont l'exécution, comme toutes les dispositions d'intérêt « général, est confiée à l'Etat, ne saurait donner ouverture « à une action individuelle, dans un intérêt spécial et privé, « et ne doit être considérée comme applicable que dans les « cas où l'article 674, applicable lui-même, renvoie aux « règlements. »

76. Mais il faut admettre aussi qu'une fois que le dommage est né ou est certain, quoique non encore causé, le voisin, lésé dans sa jouissance, peut se prévaloir des précautions ordonnées par les lois et règlements de police, précisément dans le but d'obvier aux inconvénients dont il se plaint. Aussi les tribunaux nantis de sa demande sont-ils tenus, dans leurs jugements, de ne rien ordonner de contraire à ces lois et règlements ; autrement, les particuliers seraient exposés à se voir poursuivis devant un tribunal de police pour s'être conformés à un jugement.

Nous croyons donc que le Tribunal civil ne pourrait, par exemple, autoriser le maintien d'un fumier à une distance moindre de trois pieds d'une maison habitée, ou moindre de deux toises d'un puits, ainsi que le prescrit le règlement. (Voir, dans ce sens, jugement du 26 Mars 1842, Dénié et Gros-Damon ; et du 6 Décembre 1833, nº 942.)

§ 2. *Mesures requises par les règlements et usages pour éviter les chances d'incendie.*

77. La loi du 27 Février 1829 astreint les propriétaires, aussi bien que les constructeurs de bâtiments, à suivre les règles qui leur sont prescrites pour prévenir les constructions dangereuses ou nuisibles au public, par chance d'incendie, en particulier.

78. De son côté, le Règlement général de police dispose (art. 70), en exécution de cette loi, qu'il est défendu aux propriétaires et locataires de maisons de faire construire des *fours*, ainsi que des *forges* et *cheminées de forges*, sans s'être préalablement adressés, par requête, au Département des Travaux publics, lequel, chaque fois qu'il accorde l'autorisation, prescrit, en même temps, le mode de construction, et s'assure au préalable qu'il n'en résultera aucun inconvénient pour les voisins, ni danger pour le feu.

79. Notons, en passant, que ces dispositions de la loi et du règlement ne concernent pas seulement les rapports de voisinage, qu'elles s'appliquent à toute espèce de construction, même éloignée du voisin ; mais, par le fait de leur généralité, ces dispositions régissent aussi, et à plus forte raison, les fours, forges, cheminées de forges, construits à proximité du mur d'autrui ou d'un mur mitoyen.

80. Nos anciens Edits civils contenaient (titre XXII, article IV) une disposition précise à cet égard : « Et si l'un des

« propriétaires veut bâtir un four contre un mur mitoyen, il « devra laisser un pied d'espace franc et vuide, entre le four « et le mur, pour en éviter la ruine et le danger du feu. »

Cette disposition, sur laquelle s'est fondé l'usage reçu chez nous, s'appliquerait à plus forte raison au cas où il s'agirait d'un mur appartenant exclusivement au voisin. Le vide, nommé communément le *tour du chat*, doit être d'un pied; il s'arrête à la poussée de la voûte du four, c'est-à-dire à la partie de celle-ci qui est soutenue contre le mur mitoyen.

81. Dans l'usage, le mur même du four a un pied ou dix-huit pouces d'épaisseur, suivant les cas et suivant les prescriptions du Département des Travaux publics.

82. Le *tour du chat* ne peut d'ailleurs être complètement fermé, afin que l'air, passant librement, garantisse le mur mitoyen des atteintes de la chaleur.

Considérant (dit un jugement du 3 Juillet 1824, Mestral c. Ve Jaquemet) qu'il résulte du rapport fait verbalement par le sieur Lequin nommé expert, qu'il existe bien réellement, entre le four construit dans la maison de la défenderesse et le mur mitoyen avec la maison du demandeur, un pied d'espace franc et vide, ainsi que l'exige l'article 4, titre 20 des Edits civils, auquel se réfère l'article 674 du Code civil; qu'ainsi la démolition du dit four ne peut nullement être ordonnée; mais que le rapport établit cependant que le même intervalle est fermé sur le devant du four par un carronnage, ce qui, en empêchant la circulation de l'air, peut nuire au mur mitoyen, et est contraire à l'usage; inconvénient que l'expert déclare pouvoir être corrigé en laissant continuellement ouverte une porte, existante au-dessus du four; ce à quoi le défendeur a déclaré acquiescer; donne acte, etc.

83. Dans le cas où le Département des Travaux publics aurait autorisé le propriétaire du four, à le construire sans se conformer aux prescriptions rappelées ci-dessus et voulues par l'usage, le voisin n'en aurait pas moins le droit de demander que le four soit établi en conformité de l'usage.

84. Cependant, il ne pourrait plus réclamer, si les choses existaient dans l'état actuel depuis plus de trente années, temps voulu pour prescrire. C'est ce qu'a décidé le tribunal civil le 17 Mars 1837 (Wustholz c. Manqua) :

Attendu en fait que les experts out déclaré que le four était engagé dans le mur séparatif des deux propriétés, ce qui, en droit, est contraire aux dispositions des articles 662 et 674 du Code civil, ce dernier statuant que celui qui veut construire un four près d'un mur mitoyen, est obligé à laisser la distance prescrite par les règlements particuliers, lesquels, pour la ville de Genève, se trouvent dans les Edits civils, titre XXII, art. 4 ;

Attendu, d'autre part, que le défendeur a offert de prouver que, depuis plus de 30 ans, avant l'intentat du procès, le four existait tel qu'il est actuellement...;

Attendu que l'obligation, imposée par l'article 674, à celui qui veut construire un four près d'un mur mitoyen, est une servitude établie sur son fonds ; qu'aux termes de l'article 706 du Code civil, toute servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans, et que, suivant l'article 707, les trente ans commencent à courir du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude ;

Attendu, en conséquence, que si Manqua a, depuis plus de trente ans, établi son four à une distance moindre du mur mitoyen que celle prescrite par nos règlements particuliers, il aurait prescrit la servitude légale imposée sur son fonds ; qu'ainsi la preuve de ce fait est pertinente, et doit être admise,... Achemine à la preuve offerte, etc.

85. Pour les forges et cheminées de forges, l'usage ne prescrit aucune distance et n'oblige à adosser aucun contre-mur au mur mitoyen, quand elles ne sont pas de nature à le brûler ; dans le cas contraire, comme pour les forges soit fournaises à fondre, l'usage exige un contre-mur en carrons de plat, adossé immédiatement au mur mitoyen.

86. Celui qui établit une cheminée dans un mur mitoyen, peut, à cet effet, faire réduire à l'ébauchoir jusqu'à la moitié

du mur, les poutres ou solives que le voisin a pu y placer dans toute l'épaisseur, à 54 millimètres (2 pouces près), conformément à l'article 657 du Code civil; mais il n'en résulte pas qu'il ait le droit d'établir sa cheminée jusqu'à la moitié de l'épaisseur. L'usage, sur ce point, est encore conforme à la disposition suivante des Edits civils (titre XXII, art. 3). « En mur mitoyen, chacun des propriétaires peut édifier « cheminées, pourvu qu'on ne passe pas le tiers d'icelui. »

87. Le cahier des charges général du 17 Mars 1854, relatif aux constructions élevées sur le terrain provenant de la démolition des anciennes fortifications de la ville de Genève, contient (art. 18, 19 et 20) les prescriptions spéciales suivantes :

« Lorsque des tuyaux rectangulaires de cheminée sont en-« gagés dans les murs mitoyens, il doit y avoir une épaisseur « de maçonnerie de 27 centimètres au moins entre les tuyaux « de deux maisons voisines. »

« Les tuyaux rectangulaires de cheminée doivent avoir en « minimum vingt-cinq centimètres sur cinquante de vide; « et, dans aucun cas, leurs parois ne peuvent avoir moins « de huit centimètres d'épaisseur de brique.

« La construction des tuyaux cylindriques de cheminée « peut être autorisée par le Département des Travaux publics, « conformément à l'arrêté du Conseil d'Etat du 28 Avril 1837. »

88. Dans l'usage, le co-propriétaire d'un mur mitoyen, qui l'exhausse, est tenu d'élever, à ses frais, les canaux des cheminées de la maison voisine adossées contre ou dans l'épaisseur de ce mur, jusqu'au-dessus du toit qui recouvre la partie exhaussée. Cette précaution est nécessaire pour que le propriétaire de ces cheminées ne souffre pas les inconvénients de la fumée qui, sans cette précaution, serait, l'air ne jouant plus aussi librement, refoulée dans ses appartements.

C'est ainsi que l'a décidé un jugement du 6 Février 1855 (affaire Reymond et Girard) :

Attendu que nul ne peut faire souffrir un détriment à son voisin pour se fournir un avantage à soi-même (Code civil, art. 1382); que l'article 658 du même Code, en accordant au co-propriétaire le droit de faire exhausser le mur mitoyen, ne l'a pas soustrait à cette obligation générale du droit; qu'entre autres, il est d'usage nécessaire et constant que l'exhaussement, quoique appartenant en propre à celui qui l'a fait à ses frais, doit supporter l'adossement du prolongement des canaux de cheminées adossées au mur mitoyen; que l'autre co-propriétaire ne peut être plus mal placé qu'auparavant, et qu'en conséquence, il ne peut être astreint à changer la place de sa cheminée; que le forcer d'acheter la mitoyenneté de cet exhaussement, ce serait lui faire supporter une charge qui ne lui est point imposée par la loi, et ce serait fournir aux propriétaires de mauvaise foi et malveillants un moyen de nuire à leur voisin, en l'obligeant d'acheter une mitoyenneté peut-être ruineuse pour lui : *Maliciis non est indulgendum.* (L. 38 *Dig. De rei vindic.*) Condamne, etc.

§ 3. *Mesures de précautions contre les accidents.*

89. Si un mur, un bâtiment, une construction quelconque menace ruine, le propriétaire est tenu de prendre les précautions nécessaires pour éviter les accidents ou les dégâts qui pourraient résulter de la chûte pour le fonds voisin. Il peut y être contraint, soit par mesure administrative, soit par la voie civile.

90. L'administration d'abord, c'est-à-dire le Département des Travaux publics, a le droit, aux termes des art. 1 et 2 de la loi du 27 Février 1829, de prescrire, dans ce cas, les précautions qu'elle juge nécessaires : « Tout propriétaire d'une construction ancienne ou nouvelle, achevée ou non, dispose cette loi, qui serait dangereuse ou nuisible au public, par défaut de solidité, comme pour chance d'incendie ou pour cause d'insalubrité, peut être astreint par le Département

des Travaux publics, à suspendre les travaux, à ne pas user de la construction, à la réparer et, si cela n'est pas possible, à la démolir. » Si une ordonnance, prescrivant la réparation ou la démolition d'un ouvrage, n'a pas été exécutée dans les termes ou d'après le mode indiqué, le Département peut la faire exécuter d'office aux frais de la partie (art. 9).

91. Le propriétaire voisin, qui a un juste motif de crainte, peut également faire ordonner, par les tribunaux, les mesures nécessaires pour prévenir la ruine et le dommage qui en résulterait pour lui ; il pourrait même, croyons-nous, recourir au Conseil d'Etat contre l'ordonnance du Département, si cette ordonnance était de nature à lui causer quelque préjudice. L'article 12 de la loi précitée, en effet, donne ce droit de recours à *toute partie intéressée*, et le voisin a d'autant plus d'intérêt à pouvoir l'exercer que toute action qu'il aurait intentée par la voie civile, serait nécessairement suspendue du moment que l'administration, une fois saisie, est seule compétente pour ordonner les mesures de précautions. Nous renvoyons au surplus à ce que nous avons déjà dit sous le chapitre premier.

92. « Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction. » (Code civil, 1386.)

93. Dans la règle, tout mur qui porte des édifices ou qui est rapproché des habitations ou d'un lieu de passage, peut être considéré comme dangereux et le voisin peut en demander la démolition ou la réparation, qu'il soit mitoyen ou non, s'il est hors de son aplomb de plus de la moitié de son épaisseur.

94. Le voisin est obligé, sauf à être indemnisé, de souffrir, sur son propre fonds, le placement des étais reconnus néces-

saires, pour le préserver de la ruine du mur ou de la maison voisine. Il ne pourrait raisonnablement s'opposer à ce que ces étais soient placés sur son fonds, sous prétexte qu'il n'est soumis à aucune servitude, si d'ailleurs il n'était pas possible d'éviter autrement la ruine. La nécessité est une loi devant laquelle doivent céder momentanément les principes. Si le propriétaire du fonds, sur lequel doivent reposer les étais, s'opposait à leur placement ou refusait de les placer lui-même aux frais du voisin, et qu'il résultât pour lui des dommages par l'événement de la chûte, il devrait être, avec raison, débouté de toute demande en indemnité; mais il est clair que, cela étant admis, le propriétaire de l'édifice ruiné doit hâter les travaux de manière à faire cesser au plus tôt un état de choses anormal, qui ne peut qu'être essentiellement provisoire, et qui ne peut fonder d'ailleurs aucun précédent en sa faveur, ni frapper le fonds voisin d'aucune servitude.

95. Celui qui démolit son édifice est tenu de soutenir le bâtiment voisin, si ce dernier devait courir quelque danger par suite de cette démolition. C'est ainsi que cela se pratique dans l'usage. Les frais d'étaiement sont à la charge du propriétaire de la maison démolie; mais si le propriétaire voisin profite des étais pour reconstruire en tout ou partie son mur ou sa maison, il doit supporter sa part des frais d'appuyage. Cela a été ainsi décidé par un jugement du 23 Décembre 1831 (Schoultz c. Troll et Caillate). Si le mur séparatif des deux maisons est mitoyen et qu'il s'agisse de le réparer, chacun supporte l'étaiement.

96. La règle que nous avons posée, relativement aux étais, ne pourrait d'ailleurs aller jusqu'à imposer au voisin l'obligation de tolérer sur son fonds les transports de matériaux, et passages d'ouvriers, nécessaires pour démolir comme pour réparer et reconstruire l'édifice ruiné.

97. Au cas de force majeure et de danger imminent seulement doit se borner cette obligation du voisin de tolérer les appuis du mur ou de la maison qui menace ruine, à moins qu'un titre ne lui donne le droit d'exercer la servitude du tour d'échelle.

98. La servitude du tour d'échelle est le droit de passer sur le fonds voisin et d'y placer des échelles, afin de faciliter les réparations devenues nécessaires au mur limitrophe ou aux bâtiments dont il fait partie. Lorsque le titre qui la constitue se tait quant à l'étendue de terrain sur laquelle elle doit s'exercer, la servitude de tour d'échelle peut s'exercer sur une largeur de trois pieds, à partir du parement extérieur du mur. Elle doit être prise par une ligne appuyée dans toute sa longueur sur la surface du sol, et qui fasse angle droit avec le mur d'où elle part.

99. La servitude du tour d'échelle ne peut s'acquérir par prescription; elle ne peut se fonder que sur un titre. Le tribunal civil, avec raison, l'a ainsi jugé dans deux circonstances différentes.

« Considérant, en droit, dispose un jugement du 14 Janvier 1842 (Fournier c. Dubois), que, sous l'empire du Code civil, tout propriétaire dont la maison est confinée par le fonds d'autrui, est censé l'avoir bâtie jusqu'à l'extrémité de son terrain, soit à fleur de confin; que le droit de tour de l'échelle, soit le droit de passer sur le fonds contigu à une maison, pour la réparation d'icelle, est une restriction au droit de propriété de celui dont le fonds se trouverait ainsi traversé, qu'il constitue une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire, c'est-à-dire une servitude, (C. C. 637); — que cette servitude est urbaine, discontinue et non apparente (C. C. 687, 688, 689); que les servitudes de cette nature ne peuvent s'établir que par titre et non par la possession même immémoriale (art. 691); — que les commentateurs du Code civil se fondent sur ces dispositions pour reconnaître que la servitude de tour d'échelle ne peut s'acquérir par la prescription trentenaire ; — qu'il n'importe que

l'avant-toit du sieur Dubois avance sur le fonds du sieur Fournier, puisque la servitude de stillicide qui peut en découler, à supposer qu'elle soit établie par la prescription trentenaire, ce qui n'est pas reconnu par le demandeur, ne peut attribuer au défendeur une servitude toute distincte; en effet, la servitude de stillicide est apparente et continue, tandis qu'il en est autrement de celle du tour d'échelle ; qu'ainsi la preuve offerte sur ce chef est inadmissible. — Déboute, etc.

Considérant en fait, dit un autre jugement du 25 Mars 1856 (Dumas c. Vuaillat), que Dumas se prétend fondé à prendre passage sur la propriété du sieur Vuaillat, défendeur, et à contraindre celui-ci à souffrir sur son terrain tous les travaux nécessaires à la réparation du mur limitrophe du défendeur ; — considérant, en droit, que la servitude que réclame le demandeur, étant discontinue et non apparente, ne peut s'établir que par titre; que le demandeur ne produit aucun titre ; — considérant que la servitude réclamée n'est pas une de celles que les lois existantes admettent comme servitude établie par la loi. — Déboute, etc.

100. Lorsque la servitude du tour d'échelle existe, celui sur le fonds duquel elle s'exerce, n'en conserve pas moins le droit de se clore par un mur ou une palissade, sauf à fournir le passage au besoin. Le propriétaire du fonds auquel la servitude est due ne pourrait exiger l'établissement d'une porte :

Attendu que la servitude du tour de l'échelle n'emporte pas précisément le droit d'ouvrir une porte pour l'exercer, qu'ainsi la demande subsidiaire tendant à la suppression de la palissade n'est pas fondée ; que les demandeurs n'auront droit de se plaindre que si le voisin apporte quelque obstacle à l'exercice de leur droit du tour de l'échelle. — Déboute, etc. (Jugement du 29 Avril 1836. Catalan c. Braschoss et Henri.)

101. Les tirs d'armes à feu, auxquels peuvent prendre part une généralité d'amateurs, ne peuvent, dans la règle, avoir lieu qu'avec l'autorisation préalable du Conseil d'Etat, qui fixe par un règlement spécial, les jours et heures aux-

quels ils peuvent avoir lieu. En tout cas, le tir ne peut avoir lieu qu'en plein jour. Le règlement détermine, en outre, dans chaque cas particulier, les dimensions du tir, le mode de construction des pare-balles et des caches pour les marqueurs, et en général toutes les conditions que peut exiger la sûreté du tir dans chaque localité. (Règlement général de police, art. 199-203.)

103. Pour les tirs de société ou de commune, dans lesquels les cibles sont ordinairement placées à 200 mètres du tireur, on établit ordinairement trois pare-balles. Le premier est placé à environ 2 mètres 50 de la barrière contre laquelle on appuie les armes ; il consiste en une très-forte paroi établie devant toute la longueur du stand ; elle sert à prévenir les accidents et doit être d'une épaisseur telle qu'une balle ne puisse pas la traverser ; aussi la construit-on en poutres ou en tuf ; on réserve à cette paroi une fente perpendiculaire au travers de laquelle le tireur peut voir la cible ; on réserve autant de fentes qu'il y a de cibles. Les autres pare-balles se placent en général de 50 en 50 mètres de distance.

« A l'endroit choisi pour placer les cibles et parallèlement à leur direction, on creuse un fossé dans le terrain, en formant avec la terre enlevée tout le long de ce fossé un talus destiné à éviter les ricochets et dont le côté qui regarde les tireurs doit être incliné de 45 degrés ; sa base doit être d'environ deux mètres d'épaisseur ; le côté opposé de ce talus, c'est-à-dire celui qui est tourné du côté du fossé, est coupé perpendiculairement en faisant partie du fossé ; l'élévation de ce talus et la profondeur du fossé creusé doivent former ensemble une élévation de 2 mètres 25 centimètres, qui est la profondeur du fossé. On garnit toute cette profondeur d'un mur pour mettre à l'abri des accidents les marqueurs

ou cibarres qui doivent pouvoir manœuvrer sans aucune crainte pendant toute la durée des tirs. Ce fossé a environ 2 mètres de largeur; son côté extérieur est également perpendiculaire, mais sans talus; son élévation s'arrête à niveau du sol[1]. »

103. Quant aux tirages qu'il plait à un propriétaire d'établir sur son fonds, pour son usage particulier, ils ne sont pas soumis aux conditions que nous venons d'énumérer, quoiqu'ils soient, comme toutes les constructions dangereuses ou nuisibles au public, sous la surveillance de l'autorité supérieure de police. Cette autorité a donc le droit de les réglementer, d'ordonner les travaux qu'elle juge utiles ou nécessaires pour la sûreté du voisinage ; mais, comme nous l'avons déjà dit d'une manière générale au chapitre Ier du présent livre, nul doute que, si l'administration supérieure compétente ne prenait aucune mesure, le propriétaire intéressé ne pût s'adresser directement aux tribunaux pour obtenir la suppression du tir, son non-usage ou l'établissement d'ouvrages soit pare-balles, que des experts reconnaîtraient nécessaires à la sûreté du fonds voisin et des personnes qui l'habitent.

La sûreté des personnes, dans ce cas, en effet, doit être la loi suprême, soit de l'administration, soit des tribunaux. La liberté de circuler librement sur son propre fonds comme sur la voie publique, impose, sous ce rapport, une limite infranchissable à la liberté d'action du voisin. La démonstration de ce principe n'est pas nécessaire, car elle tombe sous le sens commun. Elle n'est d'ailleurs que l'une des applications ou l'une des conséquences directes de ce principe universellement admis que le propriétaire ou le simple posses-

1. M. Noblet : Quelques mots sur l'organisation des tirs en Suisse. (Inédit.)

seur d'un fonds ne peut jeter ni envoyer aucune chose nuisible sur le fonds voisin.

Le tribunal civil a fait, dans un cas particulier, une juste application de ce principe. Il s'agissait d'un de ces tirages de boîtes dont l'usage est si fréquent dans nos communes rurales et jusque dans la banlieue, à l'occasion des noces. Les boîtes, soit mortiers, avaient été placées sur une propriété particulière, au bord de la route de Chêne-Bougeries. La détonation ayant fait emporter un cheval et un accident en étant résulté, le tribunal admit une pleine indemnité en faveur de la personne lésée, et jugea avec raison que la liberté du tir, si liberté il y a, doit céder le pas à la liberté de la circulation.

104. Ce que nous venons de dire des tirs s'applique en partie aux jeux de boules, de quilles, etc. qui doivent être établis de manière à ce que les boules ne puissent tomber sur le fonds voisin ou dégrader le mur limitrophe. Tant que des ouvrages suffisants ne sont pas exécutés, ces jeux doivent cesser, et doivent même être supprimés.

Pour les jeux de quilles, dont l'une des extrémités aboutit contre un mur mitoyen ou le mur d'autrui, il doit y être établi un fort contre-mur en bonne maçonnerie, en ménageant un vide entre deux, afin d'éviter l'ébranlement.

Quant aux jeux de boules, une paroi de plateaux assez haute pour recevoir en tout cas le choc des boules, doit être établie; et si la maison voisine, dont les fenêtres s'ouvrent dans la direction du jeu, était exposée à recevoir les boules lancées par des joueurs maladroits, il devrait être construit un mur d'une hauteur suffisante pour que la boule ne puisse en aucun cas le dépasser. Un avant-toit construit sur le mur, dans ce cas, est même de rigueur. Si le mur de la maison voisine était établi sur la ligne séparative, parallèlement au

jeu, et que des fenêtres y existassent, le propriétaire du jeu de boules ou de quilles longeant ce mur devrait se retirer à 6 pieds de distance au moins, pour éviter les chances d'accidents, ainsi que les dégradations.

SECTION II.

Règles spéciales concernant la construction des murs de maison et de clôture, et les indivisions.

---

105. Celui qui bâtit sur la ligne séparative de son fonds peut-il anticiper sur le fonds voisin pour asseoir les fondations de son mur, quitte à suivre la ligne normale au point où les fondations sortent de terre? La loi n'autorise pas une telle prétention, et l'usage ne pourrait ici suppléer à son silence, car un pareil usage ne pourrait exister qu'en portant une atteinte directe au droit de propriété. C'est donc à tort que certains constructeurs se permettent des anticipations de cette nature.

106. Pareillement, celui qui établit une palissade, servant de clôture, ne peut en aucune manière anticiper sur le fonds voisin, soit en plantant les pieux, soit en posant les lattes ou planches, qui doivent être clouées du côté de son fonds.

107. Lorsqu'un propriétaire, usant de la faculté que lui donne l'article 661 du Code civil, acquiert la mitoyenneté d'un mur joignant son fonds, pour y adosser sa maison, le propriétaire de ce mur peut-il l'obliger à payer le prix des encadrements soit pilastres qui se trouvent dans l'épaisseur du mur devenu mitoyen? Disons d'abord que, dans l'usage, celui qui, le premier, bâtit un mur de maison pouvant plus tard devenir mitoyen, laisse brute la moitié de la largeur du

mur, sur les faces principales, et n'établit l'ornementation que sur l'autre moitié de l'épaisseur. De cette manière, le voisin, en acquérant la mitoyenneté, use de cette épaisseur pour y établir l'ornementation appropriée à l'architecture de son édifice. Mais, si celui qui a bâti le premier n'avait pas pris cette précaution, il ne serait pas reçu à faire comprendre l'ornementation dans la valeur de la mitoyenneté; la pierre brute du pilastre serait seule comprise dans l'estimation.

108. Ajoutons ici qu'aux termes de l'article 16 du Cahier général des charges pour les maisons à établir dans les nouveaux quartiers, sur le terrain des anciennes fortifications de la ville de Genève, « les murs de séparation des maisons doivent atteindre jusqu'au faîte du toit le plus élevé, sans ouverture quelconque. Ils doivent être entièrement construits en grosse maçonnerie, et leur épaisseur ne doit pas être moindre de cinquante centimètres. »

109. Il n'existe et ne peut exister aucun usage qui autorise l'établissement d'un avant-toit sur le fonds voisin; car un pareil ouvrage serait contraire à ce principe reconnu par la disposition de l'article 552 du Code civil, que « la propriété du sol emporte celle du dessus et du dessous » ; mais, en général, l'avant-toit peut être établi jusqu'à la ligne verticale élevée dès la partie supérieure des fondements du mur qui supporte le toit, lorsque ces fondements en dépassent le parement extérieur. (Voir le jugement du 26 Mars 1841, Josseron c. Henri.)

110. Celui qui construit un mur joignant l'héritage voisin est censé le construire à fleur de confin; mais cette présomption, qui résulte du même jugement que nous venons d'indiquer, doit céder le pas à la délimitation établie par le nouveau cadastre. Elle n'a, par conséquent, son application que pour les constructions élevées dans les limites de l'an-

cienne ville de Genève, laquelle n'a pas encore été cadastrée, et dans les cas spéciaux où les parties n'ont pas adhéré aux plans du nouveau cadastre.

111. Cependant, le propriétaire de l'avant-toit peut très-bien avoir acquis, par la prescription de 30 ans, le droit de le conserver ; mais ce droit n'empêche pourtant pas le voisin qui veut élever sa maison, de faire couper au besoin l'avant-toit qui surplombe sur son fonds, pourvu qu'il laisse subsister sur ce dernier la servitude de stillicide qui peut avoir été acquise par prescription, si l'avant-toit, durant la possession de trente ans, n'avait pas été pourvu de chéneau.

Attendu, en fait, que l'avant-toit surplombe sur la propriété du défendeur et qu'il n'est pas dénié qu'il existe dans cet état depuis plus de trente ans ; *en droit*, que l'existence de cet avant-toit ne suffit pas pour priver le défendeur du droit de bâtir sur son terrain ; qu'elle ne constitue pas non plus une servitude, puisque l'article 637 C. C. définit la servitude « une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire ; » que le demandeur n'allègue pas que cet avant-toit lui donne le droit de faire verser les eaux de son toit sur la propriété du défendeur ; qu'il n'allègue aucun usage qu'il puisse en retirer ; que le seul usage apparent consistant à recouvrir le mur, se trouvera remplacé par le fait de la construction du défendeur, si elle a lieu ; — attendu, par conséquent, qu'il ne résultera pour lui, de sa suppression, aucun préjudice, pourvu d'ailleurs que le défendeur rétablisse, à ses frais, les choses dans l'état où elles se trouvent actuellement. — Déboute, etc. (Jugement du 5 Mai 1857. Carle et Baud.)

112. Le jugement suivant (9 Septembre 1842, Heridier c. Lyanna), autorise celui sur le fonds duquel s'étend un avant-toit, à le couper, pour élever sa maison, pourvu qu'il rétablisse les lieux de manière à ce que la servitude de stillicide continue à subsister sur son fonds :

Attendu que les maisons des parties sont recouvertes par le même toit dont la pente conduit les eaux pluviales sur le fonds du demandeur ; —

attendu qu'il n'est pas contesté que cet état de choses existait au moment de la vente consentie par Bonnet à Lyanna ; — attendu qu'il constitue un signe apparent de servitude et qu'il y a lieu de faire l'application de l'article 694 du Code civil ; — attendu que la servitude qui en résulte n'a trait qu'à l'écoulement des eaux pluviales, qu'elle ne va point jusqu'à empêcher le demandeur d'exhausser sa maison tant que le défendeur n'exhausse pas la sienne, et qu'il doit être libre de couper et d'élever le toit qui recouvre sa propriété, pourvu qu'il fasse en même temps les travaux nécessaires pour conduire sur son terrain les eaux pluviales qui découlent du toit du défendeur, et pour empêcher que ces eaux ne s'infiltrent contre le mur mitoyen et ne le détériorent. — Déboute, etc.

112. Mais, la faculté de couper le toit du voisin n'existe qu'autant que le propriétaire de l'avant-toit refuse de le couper lui-même, et qu'à charge, par celui qui use de cette faculté, de faire le travail à ses frais, et aussi promptement que possible, de manière à ne pas nuire au voisin. L'entrepreneur qui, par sa négligence, serait la cause de détériorations faites à la maison voisine, par la pluie, serait directement responsable de ces dégradations. C'est ce que décide le jugement du 6 Avril 1841 (Pochat c. Monod) dont voici les motifs :

Attendu qu'il résulte de l'enquête que, lors de l'exhaussement du mur mitoyen entre le demandeur et la commune d'Hermance, les ouvriers employés par celle-ci ont découvert le toit du demandeur, et laissé un vide entre le dit mur et le toit; que si cette opération était indispensable pendant la construction du mur de la maison communale, elle pouvait occasionner cependant un dommage à la maison du demandeur, puisque les eaux pluviales pouvaient pénétrer par cet intervalle dans sa grange et son fenil ; que dès lors, il était important de faire cesser cet état de choses, aussi promptement que possible ; que cependant, quoique le mur communal ait été achevé en 1839, Monod n'a fait garnir de mortier l'intervalle entre le mur par lui élevé et le toit du sieur Pochat, qu'au mois d'Avril 1840, laissant ainsi la maison du demandeur en souffrance pendant toute la mauvaise saison ; que cette prolongation

d'un état de choses nuisible au demandeur lui a occasionné des dommages ; que ce retard est le fait du sieur Monod, constructeur du mur et surveillant naturel des travaux ; qu'il n'allègue point que ce soit par ordre de la commune qu'il ait attendu au printemps, pour faire à l'endroit où le toit Pochat s'appuie sur le mur communal, la réparation nécessaire pour prévenir l'infiltration des eaux ; qu'ainsi c'est lui qui est passible des dommages-intérêts : le condamne, etc.

114. Quant aux maisons construites le long des rues, routes, chemins communaux, l'administration est dans l'usage de tolérer des avant-toits. La tolérance est ordinairement de 18 pouces de roi (50 centimètres) en moyenne.

115. Les autorisations nécessaires pour établir les avant-toits, ainsi que les corniches, balcons et autres objets fixes ou mobiles, faisant saillie sur les rues, doivent être demandées au Conseil Administratif pour la ville de Genève, et au Département des Travaux publics pour les autres communes. (Règlement gén. de police, art. 126; loi sur l'administration des communes, du 5 Février 1849, art. 18; cahier général des charges pour la vente des terrains des fortifications, du 17 Mars 1854, art. 24.) — Cependant, du côté des cours, jardins, ou autres espaces libres, réservés suivant les conditions de la vente des terrains des anciennes fortifications, c'est le Département des Travaux publics qui statue exclusivement sur toutes les saillies en dehors de l'alignement des maisons. (Cahier des charges, art. 25.)

116. Ce qui concerne la clôture forcée, est réglé par l'article 663 du Code civil, lequel est ainsi conçu :

« Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et « faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations « de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et « jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la « clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les « usages constants et reconnus ; et, à défaut d'usages et de

« règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera « construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-« deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chape-« ron, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, « et vingt-six décimètres (huit pieds) dans les autres. »

117. Il n'existe en cette matière, dans le canton, ni règlement, ni usages; c'est donc la hauteur indiquée par la loi, qui doit être observée.

118. Outre la ville de Genève, l'obligation de se clore existe pour la ville de Carouge.

119. Quant à la ville de Genève, le droit de contraindre le voisin à élever une clôture commune existe, non-seulement pour les propriétés situées dans le périmètre de l'ancienne ville, mais encore dans toute l'étendue de la commune, telle que sa circonscription se trouve déterminée par les lois existantes.

Voici à ce sujet le texte même du jugement rendu par le Tribunal civil le 4 Mai 1861 (Faure c. Binet, Gluck et Raisin) :

Vu 1° l'art. 102 de la Constitution de 1847, qui statue que la ville de Genève forme une seule commune; 2° la loi du 15 Septembre 1849 sur les fortifications et les limites de la ville de Genève; considérant que cette loi a posé en principe l'agrandissement de la dite ville; — vu l'art. 11 de la dite loi; — vu 3° la loi du 27 avril 1850 sur la délimitation de la ville de Genève, du côté de Saint-Gervais, et notamment les art. 6 et 7 de la dite loi; — vu 4° l'arrêté du Conseil d'Etat du 14 Juin 1850 relatif à l'administration municipale de la partie de la commune du Petit-Saconnex réunie à la ville de Genève, et l'art. 1er du dit arrêté qui porte qu'à dater de sa publication, la partie de la commune du Petit-Saconnex, réunie à la ville de Genève par la loi du 27 Avril 1850, passe sous l'administration municipale de la ville de Genève, et, en ce qui concerne la police, sous la direction du Département de justice et police; — vu 5° le préambule de la loi du 6 Novembre 1850, sur le règlement des questions financières résultant du changement de circonscription des communes de Genève et du Petit-Saconnex, le dit

préambule visant lui-même les lois et arrêté susrappelés; — vu, notamment l'art. 7 de la dite loi, qui statue que les propriétés communales du Petit-Saconnex, tant immobilières que mobilières, sans en rien excepter ni réserver, deviendront la propriété exclusive de la partie de la commune dans laquelle elles sont actuellement situées ou déposées; — vu, 6° enfin, l'art. 1er de l'arrêté du Conseil d'Etat du 23 Février 1855, par lequel, à dater du 1er Janvier 1855, la demi paroisse du Petit-Saconnex, dite de Saconnex-dessous, est réunie à la paroisse de la ville de Genève.

Considérant qu'il est constant, en fait, que les propriétés dont il s'agit sont comprises dans la partie de la commune du Petit-Saconnex qui a été réunie à la ville de Genève par la loi du 27 avril 1850; que ce point de fait n'a été ni méconnu, ni dénié par les diverses parties en cause; que, dès lors, ces propriétés ont passé sous l'administration municipale de la ville de Genève, et, en ce qui concerne la police, sous la direction du Département de justice et police.

Considérant, que si les tribunaux peuvent être appelés parfois à interpréter la portée et l'extension des mots *ville* et *faubourg*, les difficultés que présente, comme appréciation de fait, l'application de l'art. 663 du Code civil, ne peuvent être soulevées et tranchées par une décision judiciaire, qu'en l'absence de tout acte de l'autorité compétente, qui déclare que les limites de telle ville ou de tel faubourg s'étendent jusqu'à certain point déterminé par la loi; que tel n'est point le cas dans l'espèce, ainsi qu'il vient d'être dit ci-dessus; que la délimitation dont s'agit, a été faite entre la commune du Petit-Saconnex et la Ville de Genève, sans aucune restriction ni réserve, quant aux droits de la nature de ceux dont il s'agit dans la présente instance; qu'ainsi il n'appartient point aux juges de faire une distinction que la loi ne fait pas.

Considérant enfin que le demandeur articule que le terrain dont il réclame la clôture forcée est une dépendance de son habitation, cultivée en jardin; que ce point de fait n'est pas contesté par les parties en cause; qu'ainsi le cas dont il s'agit rentre sous l'application de l'art. 663 du C. C.

Dit et prononce qu'il sera construit à frais communs, soit pour moitié à la charge du demandeur et l'autre moitié à la charge des défendeurs, un mur de 8 pieds de hauteur, sur 18 pouces ancienne

mesure, de largeur, sur la ligne séparative; chacune des parcelles devant fournir la moitié du sol sur lequel le dit mur sera construit; autorise le demandeur à faire procéder à la dite construction, sauf aux parties à s'entendre sur le choix d'un entrepreneur qui serait chargé de procéder à la dite construction.

120. Dans l'usage, l'expression de faubourg est définie la partie d'une ville qui est en dehors de ses portes et de son enceinte. Que devrait-on décider des bourgs de Plainpalais et des Eaux-Vives, relativement à la clôture forcée? Quoiqu'en fait ces localités soient de véritables faubourgs de la ville de Genève, nous croyons cependant que, du moment qu'elles font partie d'une commune distincte, elles ne peuvent être, en droit, considérées comme faubourgs, et que l'obligation de contribuer à la clôture commune n'y existe pas. Cependant, nous croyons aussi qu'il dépendrait de l'autorité administrative supérieure d'étendre la disposition de l'article 663 à ces localités, car cet article se sert d'expressions générales, et il n'en résulte nullement que les propriétés situées en dehors des limites de la ville de Genève, ne puissent être soumises à la clôture forcée, si d'ailleurs, en fait, l'existence de la qualité de faubourg ne peut être contestée. Nous devons ajouter qu'avant la démolition des fortifications et la construction des nouveaux quartiers, un jugement du 15 Octobre 1845 (Guinand c. DuRoveray) a décidé que la commune des Eaux-Vives ne saurait être considérée comme faubourg de Genève, « puisqu'un assez grand espace sépare les Eaux-Vives de la ville de Genève, et que leurs territoires sont soumis à des administrations municipales différentes. »

121. Que si le mur séparatif se trouve être un mur de bâtiment, il n'en perd pas pour cela la qualité de mur de clôture, jusqu'à la hauteur légale de huit pieds. (Jugement du 16 Février 1838, Carle c. Baud.)

122. Lorsque le niveau des terrains n'est pas le même, à

partir de quel fonds la hauteur doit-elle être mesurée ? La solution la plus acceptable nous paraît être celle qui exige que la hauteur se mesure à partir du sol le plus élevé ; en effet, la différence de niveau peut être telle que le sommet du mur soit très-peu élevé au-dessus du sol du fonds supérieur. Dans ce cas donc, chaque propriétaire contribuera, par moitié, à la construction du mur à partir du sol supérieur ; le propriétaire du fonds supérieur devra faire à ses frais la partie du mur qui soutient exclusivement son terrain. Nous adopterions cependant la solution contraire, dans le cas où, par exemple, l'inégalité de niveau proviendrait du propriétaire du sol inférieur, si d'ailleurs le sol des deux fonds était naturellement de même niveau. Dans ce cas, il serait juste que celui qui a creusé son fonds et enlevé la terre de son côté, contribuât seul à l'excédant de hauteur, depuis son terrain jusqu'au niveau normal des deux fonds.

123. Au reste, l'article 663 du Code civil, qui ne fixe de hauteur légale qu'à défaut de règlements ou usages constants et reconnus, est susceptible d'être modifié par les conventions particulières, car ces conventions, aux termes de l'article 1134, tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Ainsi l'a décidé, avec raison, le Tribunal civil (jugement du 6 Avril 1838, Chavanne c. Grace) dans une espèce où une convention existante fixait à neuf pieds la hauteur d'un mur servant de séparation entre deux fonds qui n'avaient pas le même niveau.

124. L'indivision de la propriété donne souvent lieu à des difficultés, soit en ce qui concerne l'étendue du droit d'en jouir, soit pour la répartition des frais de reconstruction ou de réparation des choses communes, tels que les murs des maisons, les allées, cours, chemins vicinaux, puits, latrines, etc.

125. Cette espèce de propriété entraîne avec elle une sorte de communauté ou société civile entre les ayants-droit, et, comme telle, elle est soumise, à défaut de conventions spéciales, et hors les cas expressément prévus par l'article 664 du Code civil, aux règles tracées par l'article 1859 du même Code. (Jugements, 15 Janvier 1841 et 14 Février 1840, Constantin c. Marchand; 28 Février 1840, Jusserand c. Fol et Ve Guillod; arrêt du 25 Mai 1840.) De là découlent, en particulier, les conséquences suivantes :

126. 1° Chacun des co-propriétaires de la chose indivise peut tirer de cette chose tout l'usage dont elle est susceptible, à la condition que cet usage ne nuise pas aux droits qu'ont, de leur côté, les autres co-propriétaires; le droit réciproque de jouir de la propriété commune ne doit avoir de limite, dans son exercice, que le dommage certain qui pourrait résulter, au préjudice des autres communistes, de la jouissance abusive de l'un d'eux.

C'est ainsi que, faisant l'application de cette règle, le Tribunal civil (jugement du 7 Septembre 1855, Hilt et autres c. Lang) a décidé que les dispositions du Code civil relatives à la prohibition d'établir des ouvertures donnant sur la propriété d'autrui, ne sont point applicables en matière d'indivision, quand d'ailleurs il ne peut résulter de l'établissement d'une porte ou de fenêtres sur la cour indivise aucun dommage quelconque au préjudice des autres co-propriétaires de cette cour; en effet, une cour indivise est évidemment destinée à donner accès et lumière à tous les immeubles limitrophes, qui y ont droit.

Mais, cette faculté cesse du moment que les ouvertures seraient de nature à nuire à l'usage ou à accroître l'incommodité de la co-propriété indivise. C'est également ce qu'a décidé un jugement du Tribunal de l'audience du 12 Juillet

1823, confirmé par arrêt de la Cour de Justice du 8 Décembre 1823 (Buffard c. Grandjean) :

Considérant en fait, y est-il dit, que le jour que Grandjean a commencé à ouvrir dans le mur d'une allée indivise (Tour de Boël) est destiné à pratiquer une ouverture sur une allée et le haut de l'escalier de la cave qu'il possède par indivis avec Buffard, et cela, dans le but d'établir une communication directe avec une chambre à lessive qui, jusqu'à présent, n'avait point eu de sortie sur une partie indivise; considérant, en droit, que nul ne peut accroître l'incommodité de l'usage d'une propriété indivise, sans la volonté de son co-propriétaire : ordonne que la dite porte soit supprimée.

127. 2° L'un des co-propriétaires ne peut faire d'innovations sur les immeubles indivis, même quand il les soutiendrait avantageuses à la société, si les autres co-propriétaires n'y consentent (Code civil, art. 1859, § 4). Cependant, l'infraction à cette règle n'entraîne pas nécessairement et dans tous les cas, la destruction de l'ouvrage, soit le rétablissement des lieux dans leur état primitif, si d'ailleurs l'innovation ne détruit pas ou ne diminue pas d'une manière incommode l'usage de la chose commune; sauf à l'auteur de l'innovation à en supporter les frais et même à payer des dommages intérêts aux autres co-propriétaires, s'il y a lieu. (Jugement du 28 Août 1840, Fontaine et Laplanche c. Reymond.)

128. 3° Chaque co-propriétaire a le droit d'obliger les autres à faire avec lui les dépenses qui sont nécessaires pour la conservation des choses communes. (Code civil, art. 1859, § 3.)

129. Mais dans quelle proportion ces dépenses doivent-elles être supportées? La base des *égances* est, en général, et à défaut de convention contraire, le plus ou le moins de profit que chacun des indivisionnaires retire ou peut retirer de la chose commune. Cette règle a, en partie du moins, une

application spéciale dans l'article 664 du Code civil, lequel dispose que lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, celles des gros murs et du toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient.

Cependant, sauf le cas prévu dans cet article, ce n'est pas tant la valeur respective du droit ou de la part de chacun, que la quotité et l'étendue de l'usage de la chose indivise, qui doit servir de base à la répartition des *égances*.

180. Le mode le plus habituel de répartition est de fixer à *tant pour cent* la part de chacun des intéressés.

181. Au reste, lors même que les titres fixent les égances, si l'état des lieux change, par la suite, de telle sorte que la répartition proportionnelle ne soit plus équitable, une nouvelle répartition doit avoir lieu, lors même que l'un des intéressés n'y consentirait pas. (Jugements du 25 Février 1832, Peyrot c. Bedot; 15 Avril 1842, Jacquard c. Vulliet-Prince et autres.) Le dernier jugement que nous venons de citer a même décidé que, en ce qui concerne les objets auxquels s'applique l'article 664 du Code civil, les expressions : « si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions » ne sauraient faire de ces titres, lorsqu'ils existent, un obstacle absolu à ce qu'on modifiât jamais les proportions de contributions respectives qui y sont fixées, sans le consentement unanime des intéressés; que de pareils titres sont fondés sur l'état dans lequel se trouvent les parts de chacun, au moment de leur confection; et que du moment où cette situation respective change, par l'augmentation que l'un des co-propriétaires apporte à sa part d'immeuble ou par une modification dans leur destination, dont l'effet est

d'augmenter la charge en résultant pour l'objet commun, le même principe de répartition proportionnelle, qui a dicté la convention, doit la faire modifier en vue du nouvel état de choses, alors même que l'un des intéressés n'y consentirait pas.

182. Il convient que celui qui prend l'initiative des réparations et à bien plus forte raison lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, consulte les autres co-propriétaires. Mais, dès qu'il y a un avertissement, lors même qu'il n'aurait été donné qu'à l'une des parties intéressées, et dès que les ouvrages et fournitures profitent à toutes les parties et sont utiles et nécessaires, la somme avancée par l'un des co-propriétaires indivis doit lui être remboursée. Cette règle a été consacrée par un arrêt de la Cour suprême du 31 mai 1824 (Bernard c. Durand et consorts Panchaud) et par un jugement du 15 avril 1842, Jacquard c. Vulliet-Prince). L'avertissement ne serait pas nécessaire si, s'agissant d'une réparation urgente, le co-propriétaire n'avait pu le donner à cause de l'absence, même momentanée de l'autre.

183. D'après le premier alinéa de l'art. 1859 du Code civil, à défaut de stipulation contraire, les associés sont censés s'être donné réciproquement le pouvoir d'administrer l'un pour l'autre. Ce que chacun fait est valable même pour la part de ses associés, sans qu'il ait pris leur consentement; sauf le droit qu'ont ces derniers, ou l'un d'eux, de s'opposer à l'opération, avant qu'elle soit conclue. Cette disposition s'applique également à l'indivision des propriétés immobilières. L'entrepreneur qui a exécuté les réparations, sur l'ordre de l'un des co-propriétaires doit, lorsque ce dernier a commandé les réparations au nom de tous, exiger de chacun la part qui lui incombe, dans la proportion de son droit de co-propriété. Il ne pourrait, dans ce cas, exiger

la totalité du prix des réparations de celui qui les a commandées au nom de tous. (Jugement du 31 Mars 1833, Monod c. Favre et autres).

124. Lorsqu'il s'agit de réparations faites à un canal destiné à recevoir successivement les eaux provenant de diverses propriétés, chacun des intéressés ne peut être tenu de contribuer aux réparations que dans la portion du canal dont il profite pour l'écoulement des eaux de sa maison et en proportion de l'avantage qu'il en retire. Lorsqu'il n'existe pas d'égances régulières, la part de chacun des propriétaires intéressés, dans le coût des réparations, doit, en conformité de cette règle, être déterminée par des experts. (Jugements du 18 août 1835, Piaz c. Comte; 14 mars 1840, Kleffer c. Claparède).

125. Il est bon de rappeler ici que les règles concernant les indivisions ne sont pas les mêmes que celles qui régissent la mitoyenneté. La mitoyenneté d'un mur, en effet, est un genre de propriété d'une nature toute spéciale dont chaque co-propriétaire a le droit de se servir pour les usages auxquels le mur est destiné; propriété dans laquelle le consentement des deux co-propriétaires n'est point indispensable, pour que des innovations tendant à ce but soient opérées sur le mur mitoyen. C'est ce qui résulte évidemment des articles 657, 658 et 662 du Code civil. Cette distinction, parfaitement rationnelle, a été faite également par un arrêt de la Cour de justice du 29 Décembre 1832 (Société économique c. Du Roveray frères). Il s'agissait, dans l'espèce, du remplacement d'une partie du pilastre à refends en molasse, d'un mur mitoyen, par des pierres de roche destinées à établir une arcade dans la maison de la Société économique. La Cour autorisa ces travaux, mais en ayant soin toutefois de mentionner dans les considérants de son arrêt que ce n'est

que dans cette hypothèse et comme moyen d'assurer, dans ce cas, le plein exercice du droit accordé à chaque co-propriétaire, par le Code civil, de bâtir contre le mur mitoyen, d'y appliquer ou appuyer des ouvrages, que la reconstruction partielle dont il s'agit devait être autorisée, et en tant d'ailleurs qu'elle ne nuirait pas à la solidité du mur mitoyen, ni à la maison des frères Du Roveray. Notons en passant que le même arrêt, se fondant précisément sur cette considération que la mitoyenneté est une co-propriété, a décidé, avec raison, qu'elle ne pouvait point se perdre, comme une servitude, par le simple non-usage pendant 30 ans, d'après l'art. 706 du Code civil.

1[illegible]. Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, nous avons déjà dit que les gros murs et le toit sont à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. (Code civil, art. 664).

Mais quel est le droit de chacun dans la propriété de ces gros murs? Le Code ne s'en explique pas ; mais notre jurisprudence est d'accord pour admettre que, dans ce cas, chaque propriétaire est censé posséder le mur qui le clôt, et pour lui reconnaître, en conséquence, le droit d'y faire tous les ouvrages qui ne seraient pas de nature à compromettre la solidité de la maison. Les règles de l'art. 1859 ne sont pas applicables à cette espèce de co-propriété. Si donc l'un des co-propriétaires possède la maison adjacente, il peut pratiquer, dans le mur séparatif, des ouvertures pour communiquer de l'un à l'autre de ses appartements, à charge pourtant de faire régler par experts, en cas d'opposition, les travaux nécessaires pour que la solidité du mur dont il ne possède qu'une partie, ne soit pas compromise. On applique par analogie, dans ce cas, les règles de la mitoyenneté. (Ju-

gements du 17 Février 1855, Mathey c. Camerlo ; 25 Février 1832, Peyrot c. Bedot).

137. Le principe que chaque co-propriétaire est censé propriétaire du mur qui le clôt, ne va pas toutefois jusqu'à empêcher les propriétaires d'étages inférieurs de se servir des gros-murs pour y appuyer les canaux de leurs cheminées et poêles, choses nécessaires à l'existence et à l'usage des divers membres de la maison (jugement du 8 août 1840 ; Génecand c. Bronn-Achard) ; mais il est clair que ces travaux, s'ils n'existaient pas auparavant, ne pourraient être établis de manière à pénétrer dans les appartements des étages supérieurs, car ce serait alors un empiètement sur la propriété particulière d'autrui.

138. Il a été jugé que les *voussoirs* en pierre, formant le cintre de l'arcade d'une boutique, ne faisant qu'un seul et même tout avec les autres parties de l'arcade, le propriétaire de ces dernières parties l'est par conséquent aussi des voussoirs. (Arrêt du 28 juin 1830, Penard c. Meynadier).

139. La règle que nous avons indiquée que le propriétaire de l'étage est censé posséder le mur qui le clôt, doit être entendue en ce sens que le propriétaire ou ses locataires ne peuvent faire sur cette partie du mur aucuns travaux, constructions, applications d'objets qui soient de nature à apporter une diminution quelconque à la jouissance du propriétaire de chaque étage. Pour le placement des *enseignes*, en particulier, la règle que nous venons de rappeler souffre une exception. Il est d'usage à Genève que les industriels et commerçants placent l'enseigne qui indique leur demeure et leur genre d'affaires au-dessous des emplacements qu'ils occupent, c'est-à-dire, en général, dans une partie de la façade qui ne correspond point à l'emplacement qu'ils occupent. Il ne peut guère en être autrement. En effet, le propriétaire du

rez-de-chaussée ne peut placer son enseigne sur le seuil de son magasin : il faut qu'il la mette entre le rez-de-chaussée et le premier étage : celui du premier étage entre le premier et le deuxième étage, et ainsi de suite. Cependant, pour les étages supérieurs et pour ceux qui ne donnent pas sur la rue, les propriétaires de ces parties de la maison indivise ou leurs locataires peuvent, d'après l'usage, fixer leurs enseignes dans la partie inférieure du mur de face, du moment où le propriétaire de l'étage contre le mur duquel l'enseigne est posée, n'use pas de cette faculté, ou du moment qu'il lui reste un espace suffisant pour y placer son enseigne. (Jugement du 13 Février 1852. Veuve Perregaux et Decrey, c. Pateck, Philippe & Cie ; 12 Janvier 1855, Gurnel et Baudet).

140. Cependant, il a été jugé que la porte d'une allée devant être considérée comme indivise entre les divers propriétaires d'une maison, aucun d'eux ne pouvait placer d'enseigne sur la corniche existante au-dessus de cette porte, sans le consentement des autres :

Attendu, en fait, dit un jugement du 31 Août 1832, Martine c. Berney, que l'enseigne est posée sur l'espace occupé par la porte de l'allée (Cité, 215 ancien), espace qui doit être considéré comme appartenant par indivis à tous les propriétaires des divers étages de la maison ; — attendu pareillement, en fait, que cette enseigne couvre entièrement la corniche et la partie supérieure du cadre de la porte, et qu'elle y est retenue par des pièces en fer plantées dans la dite corniche ; — attendu, en droit, que, d'après les principes généraux sur la co-propriété et d'après l'art. 1859, § 2 du Code civil, tout associé peut se servir des choses appartenant à la société, mais pourvu qu'il les emploie à l'usage auquel elles sont destinées, et de manière à ne pas empêcher les autres associés de s'en servir, suivant leurs droits ; — attendu, en fait, qu'on ne peut pas dire qu'une corniche, composée de plusieurs pièces en relief, assemblées avec soin et symétrie, soit destinée, dans l'intention commune des co-propriétaires, à être complètement cachée par une enseigne en bois et à recevoir des crochets en fer ; qu'elle s'en trouve au

contraire déparée et détériorée; que, d'ailleurs, la position et les dimensions de l'enseigne sont telles, qu'il serait absolument impossible à tout autre propriétaire de la maison d'y en apposer une : Condamne à l'enlever, etc.

On peut dire, en cette matière tout spécialement, que l'intérêt est la mesure des actions.

141. Bien qu'en thèse générale, nul ne soit tenu de demeurer dans l'indivision, et que conséquemment tout copropriétaire d'une chose indivise puisse en demander le partage, cependant, si l'indivision est forcée, le consentement de tous les intéressés est nécessaire pour la faire cesser. L'indivision est forcée, toutes les fois que, entre deux propriétés distinctes, il existe un objet accessoire, une dépendance tellement nécessaire à leur exploitation que, sans sa possession et jouissance communes, ces propriétés principales seraient ou de nul usage ou d'un usage notablement détérioré. Dans ce cas, il ne peut y avoir lieu au partage ou à la licitation de la dépendance commune; les deux propriétaires sont censés demeurer moins dans une indivision que dans une servitude réciproque. (L. 19, § 1, *Dig. De communi dividundo.*) Il en serait ainsi, par exemple, lorsqu'une cour est absolument indispensable pour donner à chacun libre accès à sa propriété, encore que cette cour soit possédée dans des proportions différentes. Mais, au contraire, l'aire d'une grange demeurée indivise est une propriété principale, qui peut être licitée, si elle n'est pas susceptible d'une division. (Jugement du 27 Septembre 1824, Jaquier c. Dufresne.)

CHAPITRE III

DROITS DE VUE ET JOURS DE SOUFFRANCE

142. Sous les Edits civils de 1713 (titre XXII, art. 10), et sous les Édits postérieurs conformes sur ce point à la jurisprudence déjà existante sous le Droit Romain, le droit de jour ou de vue était direct ou de côté. « Le jour direct, dit « un ancien commentaire des Edits, est celui qui est dans « le mur de face et dans celui qui lui est opposé ; le jour « de côté est dans les autres murs.... Si j'ai possédé des « jours directs pendant dix ans, mon voisin ne peut bâtir « pour me les faire boucher ; s'ils n'ont pas été barrés pendant « dix ans, on ne peut m'obliger à les barrer ; s'ils l'ont été « pendant dix ans, je ne puis les libérer sans titres exprès. « Il n'y a point de prescription pour les jours de côté [1], et « quelque temps qu'on les ait possédés, le voisin peut tou- « jours bâtir et les boucher, à moins qu'il n'y ait un titre. « S'il n'y en a point d'ouverts, le voisin peut empêcher d'en « ouvrir. Lorsqu'on rebâtit un mur de côté, on n'y peut pas « faire plus de jours qu'il n'y en avait auparavant, mais on « peut les rétablir où l'on veut, pourvu que l'on ne cause « aucun préjudice au voisin ; à la rigueur, on ne peut ni les « aggraver, ni les multiplier, puisque c'est une aggravation « de servitude. Cependant, il a été jugé qu'on pouvait les « agrandir. Le voisin peut obliger à les treillisser ou barrer, « s'ils lui causent quelque incommodité. »

1. Il convient de ne pas confondre les anciens jours de côté avec les vues par côté ou obliques, qui, sous le Code civil, art. 679, s'exercent sur le fonds voisin, lorsque celui-ci est situé non en face, mais à droite ou à gauche des fenêtres ou balcons.

143. Mais si, sous l'empire des Edits civils, la possession même immémoriale des jours de côté n'ôtait pas au voisin le droit de bâtir et de les fermer par ce moyen, il n'en pourrait plus être de même sous le Code civil, dont le titre des Servitudes, promulgué à Genève le 16 Février 1804, et celui des Prescriptions, promulgué chez nous le 30 Mars 1804, disposent, au contraire, (art. 690, 2262, 2264), que « les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre ou par la possession de trente ans. »

144. Si donc des jours de côté, établis sous l'empire des Edits, avaient existé, sans opposition de la part du voisin, pendant trente ans à dater de la promulgation du Code civil, ces jours se trouveraient aujourd'hui acquis à titre de servitude de vue et non plus à titre de simple tolérance, et le voisin qui n'aurait pas usé de son droit de les fermer en bâtissant, ou qui n'aurait pas interrompu la prescription, avant le 30 Mars 1834, ne serait plus admis à le faire actuellement. (Voir jugement du 26 Septembre 1834, Loup c. Enoc.)

145. Nos tribunaux ont été appelés plusieurs fois à s'occuper de cette question, avant la date ci-dessus rappelée ; et il a été jugé, conformément à notre ancienne législation :

1° Que le droit d'avoir *d'anciens jours de côté* n'emporte pas, contre le voisin, une servitude *altius non tollendi*, c'est-à-dire de ne pas élever plus haut son édifice, et qu'ainsi ce dernier a pu, pendant les trente ans qui ont suivi la promulgation du Code civil, fermer les dits jours, en acquérant la mitoyenneté du mur où ils étaient ouverts. (Arrêt confirmatif de la Cour suprême du 6 Septembre 1830, Malherbe c. Borne).

2° Que le principe posé par l'article 10 du titre XXII des Edits civils, s'appliquant aux jours ouverts dans un mur mitoyen, il était inadmissible qu'on pût exiger du propriétaire voisin l'obligation de construire un mur nouveau contre

le mur mitoyen, pour fermer les jours existants dans ce dernier, du moment que, aux termes de l'article 661 du Code civil, tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti; — que l'argument tiré de ce que, dans la cause, l'article 661 du Code civil n'est pas applicable, puisqu'il ne s'agit pas d'un mur, mais d'une simple cloison en planches, n'est pas fondé, l'expression de *mur*, employée par le Code, étant une locution générique qui indique toutes séparations entre bâtiments, sans qu'il y ait lieu de distinguer la nature des matériaux dont elles se composent. (Jugement Louis c. Broillet, 21 Janvier 1833; Comparez jugements du 27 Mars 1835 et du 18 Janvier 1845 confirmé par arrêt du 29 Septembre 1845.)

3° Que dans le sens des Edits civils, les *jours directs* sont ceux pratiqués dans la principale face de la maison et dans le mur qui lui est opposé; que lorsqu'une maison a plusieurs faces sur des rues ou places, il est conforme à la jurisprudence et à la nature des choses, que la principale face se trouve être celle dans laquelle est la principale entrée de la maison ; que, dans l'espèce, les jours en contestation étant pratiqués dans le mur opposé à la face visant sur la place Longemalle, où se trouve l'entrée, ces jours doivent être considérés comme directs; qu'ainsi l'imprescriptibilité prononcée par l'article 10 du titre XX des Edits civils (édition de 1785), pour les jours de côté, n'est nullement applicable à l'espèce. (Jugement du 26 Septembre 1834, Loup c. Enoch.)

146. Aux termes des articles 678 et 679 du Code civil, on ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies, sur l'héritage clos ou

non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (six pieds) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage. On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres (deux pieds) de distance.

147. Néanmoins, celui qui a, depuis plus de trente ans, des fenêtres visant sur la propriété de son voisin, acquiert, par cette prescription, non seulement le droit de les conserver, quoique non conformes au prescrit des articles 676 et 677 du Code civil, mais encore la servitude contraire et apparente de vue, en vertu de laquelle il a droit d'empêcher son voisin d'acquérir plus tard la mitoyenneté de la portion de mur où sont ces fenêtres, et de les fermer en y bâtissant. Ce principe a été consacré par deux arrêts de la Cour de Justice du 4 Décembre 1837 et du 22 Janvier 1844.

148. Supposons maintenant le cas où, nonobstant les prohibitions du Code, que nous venons de rappeler, l'un des voisins aurait acquis, par prescription ou par l'effet d'une convention, le droit de conserver ces vues ou jours à une distance moindre que celle prescrite par la loi, et même sur l'extrême limite des deux propriétés : quel sera l'espace que le voisin, dont la propriété est grevée d'une servitude de vue ou de jours, devra laisser libre pour que la servitude puisse s'exercer? La loi ne s'explique pas sur ce point ; mais notre jurisprudence s'est prononcée en ce sens que le droit de vue ne peut pas s'étendre indéfiniment sur l'héritage voisin ; qu'ainsi, à défaut par le titre constitutif de la servitude de déterminer jusqu'où s'étend ce droit, il doit être restreint à six pieds (de roi) en cas de vues droites, et à deux pieds (de roi) en cas de vues obliques, par analogie aux articles 678 et 679 du Code civil. (Jugement du 14 Janvier 1837, Muston c. Bonbernard, confirmé par arrêt du 7 Août 1837.)

149. Mais cet espace libre de six pieds, en cas de vue droite ou de jour direct, ne doit-il être laissé que dans la mesure de l'encadrement de la fenêtre, ou doit-il encore s'étendre sur les côtés de celle-ci? Notre jurisprudence a adopté, avec raison, cette dernière solution :

Attendu, en droit, que l'acte sous seing-privé du 19 Juillet 1817, doit faire foi entre les parties (C. C. 1322), tout en observant les règles tracées par les lois de mitoyenneté et d'autres servitudes légales auxquelles il n'est pas dérogé par le dit acte ; qu'en conséquence, pour que le défendeur puisse jouir des deux *soupiraux*, il y a lieu de lui accorder un espace libre autour de ces ouvertures, contre lequel le demandeur ne pourra établir aucune construction, ni faire aucun ouvrage qui obstrue la libre circulation de l'air ; — considérant que, comme en pareil cas, en ont décidé les commentateurs du Code civil, et conformément à une saine interprétation de l'article 678, cet espace libre doit être tant au devant des jours, qu'à six pieds de droite et de gauche des dits jours ; — le tribunal ordonne que, dans le cas où le demandeur appuyerait ou bâtirait contre le dit mur, il devra laisser un espace libre, tant au devant des soupiraux du défendeur, qu'à six pieds de droite et de gauche de chacun des deux soupiraux, sans en faire approcher de plus près aucun de ses ouvrages. (Jugement du 23 Décembre 1831, Jaquemet c. Naville-Saladin.)

150. Toutefois, il convient de faire une différence entre les vues ordinaires, acquises par titres ou par prescription, et les jours de souffrance que tout propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur, pourvu qu'il les établisse à fer maillé et à verre dormant, aux termes des articles 676 et 677 du Code civil.

Les jours à fer maillé et à verre dormant constituent non une servitude, mais un mode d'exercice de la propriété ; ils ne peuvent être prescrits, quelque longue qu'ait été leur existence ; et le voisin, qui n'a pas le droit de les faire fermer tant que le mur n'est pas mitoyen, peut, en acquérant la

mitoyenneté, forcer le propriétaire à les supprimer, sans être obligé de bâtir pour les boucher. Voici, à l'appui de cette opinion, les termes mêmes d'un jugement du Tribunal civil, rendu le 24 Novembre 1837, dans la cause Budin c. l'Etat de Genève :

Attendu que le droit consacré par les articles 660 et 661, est établi dans le Code civil d'une manière générale, tout à fait indépendante de l'usage que le propriétaire voisin veut fairé de la mitoyenneté qu'il prétend acquérir et qu'aucune exception posée par la loi n'autorise à restreindre ce droit au cas où il bâtirait actuellement contre le mur ;

Attendu, par conséquent, que le propriétaire voisin qui acquiert la mitoyenneté d'un mur, acquiert également le droit de faire fermer les jours existants dans ce mur, puisque, si on lui refusait ce droit, on le priverait d'un des principaux avantages résultant de la mitoyenneté, d'une des raisons qui a pu le décider à cette acquisition, savoir d'être chez lui à l'abri des regards du voisin ; que dès lors, il pourrait n'avoir plus intérêt à acquérir cette mitoyenneté, et qu'ainsi l'on restreindrait, contrairement au texte de la loi, la disposition de l'article 661, qui est absolument générale, et qui ne pourrait souffrir d'exception que par une servitude légale, telle que celle de la prescription pour des jours anciens;

Attendu que l'effet des dispositions de cet article, ainsi entendues, ne saurait point être de rendre inutiles celles de l'art. 676, qui ne s'occupe que des jours pratiqués dans un mur non mitoyen ; que de même, elles ne sont point contradictoires avec celles de l'article 675, qui ne s'occupe que de l'avenir, mais qui, en prescrivant la même règle pour le cas où l'on bâtit contre un mur déjà mitoyen, indique l'effet que le législateur a entendu attacher à la mitoyenneté ;

Attendu encore que cette interprétation de l'art. 661 est conforme à la jurisprudence constante en France, et a déjà été consacrée à Genève, par un précédent jugement rendu le 16 Décembre dernier :

Attendu que des considérants ci-dessus, il résulte que le droit du voisin de faire boucher les jours existants dans le mur dont il acquiert la mitoyenneté, doit être le même, quelle que soit sa déclaration qu'il est prêt à bâtir, ou qu'il ne le veut pas quant à présent; que, d'ailleurs, faire dépendre son droit de sa déclaration à cet égard, serait ou donner une prime à la mauvaise foi, puisque rien, dans la loi, ne déter-

mine la limite ou la valeur du bâtiment à construire, pour acquérir ce droit, ou donner à sa partie adverse une garantie illusoire, puisqu'elle pourrait chaque jour être détruite sans sa volonté, par la déclaration contraire du voisin ;

Attendu, en conséquence, que malgré la déclaration contraire du sieur Budin, qu'il n'entend pas bâtir quant à présent, contre le mur dont il veut acquérir la mitoyenneté, il y a lieu d'ordonner que les jours qui y sont pratiqués soient fermés; Ordonne, etc.

La Cour de Justice, par son arrêt du 19 Décembre 1838, a, il est vrai, réformé le jugement qui précède; mais, comme on va le voir par ses motifs, cette circonstance, chose remarquable, corrobore le principe posé par le jugement qui vient d'être rappelé. Elle a admis, en effet, que les jours dont il s'agit, étant ouverts dans le mur d'un bâtiment ayant la destination de collége et appartenant à l'Etat, la mitoyenneté de ce mur ne pouvait être acquise. Voici, au surplus, le texte même de cet arrêt :

Considérant que le mur dont s'agit fait partie d'un édifice qui appartient à l'État et qui, appliqué à la destination de collége, par la ville de Carouge, sert actuellement à un usage public ;

Que le but essentiel de cet emploi n'est, ni d'en retirer un revenu, ni d'en user, comme on use généralement des biens particuliers ; qu'ainsi, dans les circonstances spéciales où cet édifice se trouve, son emploi actuel s'oppose à ce qu'il soit susceptible de passer dans la propriété privée avec l'usage de laquelle il est incompatible ; qu'il y a donc lieu de considérer comme un bien hors du commerce ledit mur qui en fait nécessairement partie ;

En droit, considérant que les choses seules qui sont dans le commerce peuvent devenir l'objet des conventions, ou être acquises, soit par vente, soit par prescription (art. 1128, 1598 et 2226 Code civil) ; qu'ainsi, dans l'espèce, l'art. 661 du Code civil est inapplicable, et l'intimé n'est point fondé à s'en prévaloir pour acquérir la mitoyenneté de ce mur, aux fins d'en faire murer les ouvertures : Réforme, etc.

CHAPITRE IV

DES DROITS DE PASSAGE

---

151. Le droit de passage est une servitude qui peut être plus ou moins étendue, selon l'usage auquel elle est destinée, d'après la convention. On peut, sous ce rapport, en distinguer trois espèces :

1° Le simple passage de l'homme. *(Iter.)*

2° Le passage avec char à bras, ou bestiaux, ou pour puiser à la source d'autrui. *(Actus.)*

3° Enfin, le droit de passage avec chars attelés, pour l'exploitation d'un fonds, laquelle comprend les deux précédentes. *(Via.)*

Ces trois grandes divisions, qui correspondent à celles qu'indique déjà le Droit Romain, sont fondées sur la nature des choses.

152. Le simple passage de l'homme, connu sous le nom de sentier, de passage à pied, de passage à talon, ou de petite voirie, s'exerce habituellement sur une largeur de trois pieds au plus. Nous trouvons cette largeur consacrée par un arrêt de la Cour suprême du 6 Septembre 1830. (Amat c. DuRoveray et Coutau.)

On doit ranger, dans cette catégorie, le *tour de l'échelle*, soit le droit de passer sur le fonds contigu à un mur, pour le réparer, bien entendu lorsque les titres l'accordent ; car, ainsi que nous l'avons déjà fait observer, cette servitude n'existe pas de plein droit. Nous renvoyons au surplus à ce que nous avons dit ci-devant, sous les numéros 98 à 100.

153. Le droit de passage avec chars à main soit char-

rette, le droit de passer avec des bestiaux, ou de puiser à la source, carpière ou à l'étang du voisin, doit avoir une largeur de quatre pieds au moins, en ligne directe ; cette largeur doit nécessairement être plus grande dans les contours à angle droit.

154. La servitude de puisage doit comprendre nécessairement le droit de passer avec une brouette à bras pour le transport des arrosoirs; elle s'exerce sur une largeur de quatre pieds au moins. Nous la trouvons consacrée dans deux jugements du 16 Juin 1832 et du 18 Août 1832, (Tavernier c. Druz.)

« Considérant, en fait, dit ce dernier jugement, qu'il ré« sulte de l'enquête que Druz est en possession depuis plus « de trente ans avant la promulgation du Code civil, du droit « de puiser de l'eau à la source litigieuse, en passant sur le « fonds actuellement possédé par Tavernier, possession qui « a eu tous les caractères voulus pour prescrire ; — consi« dérant que, dans ses conclusions..., Tavernier demande « que le mode d'exercice de la servitude soit réglé ; consi« dérant que le mode d'exercice de cette servitude doit être « réglé de manière à ce que, tout en pouvant en user, d'une « manière commode, elle soit le moins possible préjudiciable « au fonds servant ; considérant que pour user d'une manière « convenable de la servitude de puiser de l'eau à la fontaine « dont il s'agit, il est nécessaire que la servitude de passage, « pour y arriver, puisse s'exercer sur un chemin d'une « largeur de quatre pieds au moins ; considérant, en droit, « que les servitudes discontinues pouvaient s'acquérir, avant « le Code civil, par la possession de trente ans ;... Dit et pro« nonce que la servitude de passage sera exercée par un « chemin d'une largeur de quatre pieds ; que le demandeur « pourra fermer le dit chemin, au haut de son jardin et à

« l'angle de sa maison, ou ailleurs, par une porte dont il re-
« mettra une clef au sieur Druz..... »

155. Enfin, la servitude proprement dite de chemin à chars, pour la dépouille ou l'exploitation, ou, comme s'expriment les anciens actes, pour l'investiture et la dévestiture d'un fonds, peut être exercée sur une largeur de huit pieds (de roi), en ligne directe, et de seize pieds dans les contours à angle droit (*in anfractum*). Cette dernière largeur est nécessaire, en particulier, lorsque celui qui exerce la servitude passe en ligne directe sur le fonds servant, le long de la propriété d'un tiers, au bout de laquelle se trouve le fonds dominant. Le fonds servant doit alors, à partir du point où le fonds dominant commence, subir encore l'exercice de la servitude sur une longueur de seize pieds, afin de faciliter l'entrée du char, qui tourne à droite ou à gauche.

156. La largeur de huit pieds est due de plein droit, soit que le passage ait été stipulé tant à chars qu'à talons, ou à chars et bestiaux, ou même simplement à chars, si d'ailleurs il résulte bien de la stipulation que la servitude a été constituée pour l'exploitation ou la dépouille d'un fonds; elle est la même encore, soit qu'il s'agisse de voitures servant au transport des personnes, soit qu'il s'agisse de chars de foin, de blé, ou de bossettes pour la vendange, ou du transport de la coupe des bois. (Jugements du 2 Avril 1831, Monet c. Monet; 5 Septembre 1834, Mermoz c. Munier et Turian. — Voyez aussi L. 8, *Dig. De Servitutibus prædiorum rusticorum*.)

157. S'il a été stipulé que l'un des fonds aurait sur l'autre un droit de passage pour sa dépouille ou son exploitation, cette servitude comprend le droit de passer avec des chars de fourrage et de denrées de toute espèce. En effet, il est d'un usage constant dans le canton que la dépouille des prés, en particulier, se fasse avec des chars, partout où les pentes de

terrain n'y opposent pas un obstacle insurmontable. (Jugement du 3 Mai 1844, Baud c. Mazet.) Il en devrait naturellement être de même pour la dépouille des champs, des bois et des vignes.

158. Le droit de passage pour la dépouille comprend, à moins de stipulation contraire, le droit de passer avec des bestiaux pour dépouiller un pré en les y faisant pâturer. (Jugement du 14 Janvier 1837, Fazy c. Girod.) Une clause de cette nature ne met pas non plus obstacle à ce que le propriétaire du fonds dominant y fasse toutes les constructions et travaux compatibles avec son droit de propriété; ces travaux et constructions ne pourraient lui être reprochés comme une aggravation de servitude, dont l'effet serait d'empêcher toute construction sur un fonds, ce qui serait absurde, puisqu'il ne s'agit pas d'un changement au mode d'exercice de la servitude, qui reste le même, mais seulement d'un usage plus fréquent du droit, circonstance toute naturelle, qu'ont pu et dû prévoir les parties contractantes. (Jugement du 3 Mai 1844, Baud c. Mazet.)

159. Néanmoins, si par l'usage plus fréquent du droit de passage, le chemin se détériore, celui qui le possède à charge de servitude, bien qu'il s'en serve pour son propre fonds, peut demander la réparation des dégradations extraordinaires à celui qui les a occasionnées, et même provoquer des égances proportionnées à l'usage que chacun fait du chemin. Nous renvoyons à ce sujet à ce que nous avons dit plus haut (numéros 129 et suiv.).

160. L'expression de *desserte,* employée pour désigner la servitude de passage due à un fonds, sur une partie d'un chemin indivis, comprend le passage nécessaire pour l'investiture et la dévestiture du fonds, mais elle ne comprend pas le droit de tourner avec bestiaux sur le chemin, pour le

labourage. C'est, en effet, un usage fondé sur les règles de bon voisinage, que quand on laboure une pièce de terre perpendiculairement à un chemin servant de dépouille ou de desserte, on laisse le long du chemin une bande de terrain assez large pour tourner avec les bestiaux, sauf, plus tard, en terminant le labourage, à labourer cette bande de terrain, parallèlement au chemin. Ce mode de labourage avec la charrue, qui ne cause aucun préjudice au propriétaire, a pour motif la conservation du fossé servant à l'écoulement des eaux et du chemin lui-même, qui serait détérioré par une pratique contraire. (Jugement du 1er Juin 1858.)

161. Celui qui jouit d'une servitude de passage pour aller à une digue. soit *tourne*, peut également l'exercer à chars sur une largeur de huit pieds (de roi), par application du principe rappelé plus haut. (Loi 8 au *Dig. de Servitutibus præd. rustic;* jugement du 15 Janvier 1841.) Le franc-bord qui forme, comme nous l'expliquerons bientôt plus en détail, l'accessoire nécessaire d'un bief traversant la propriété d'autrui, doit avoir également la même largeur, afin qu'un tombereau puisse circuler le long du bief, lorsqu'on en opère le curage. (Arrêt du 26 Septembre 1842, Marchand c. Constantin.)

162. La largeur de huit pieds s'applique donc au passage à chars, dans tous les cas où l'état des lieux, existant au moment où la servitude est stipulée comme devant s'exercer sur un emplacement déterminé, le permet. Si donc un droit de passage à chars était accordé sur un chemin d'une largeur moindre, déjà existant, celui qui l'exerce ne pourrait exiger que la largeur de huit pieds soit donnée au chemin, si d'ailleurs il ne l'a pas expressément stipulée.

163. Il a été jugé que la concession d'un droit de passage par une allée étroite, large seulement de cinq pieds, au

milieu d'un quartier populeux, n'emporte pas la faculté d'y introduire des chars attelés, lorsque cette faculté n'a pas été expressément stipulée; celui qui y a droit ne peut introduire dans le passage que des chars conduits à la main. (Jugement du 29 Novembre 1844, Wessel c. Estalla.)

164. Celui sur la propriété duquel s'exerce une servitude de passage, a le droit de faire déterminer, sur le terrain, par des limites, la place où ce droit devra s'exercer. Toutefois, la délimitation devant être faite dans son intérêt, et les principes du bornage de propriétés contiguës n'étant pas applicables à ce cas, c'est lui seul qui en supportera les frais. L'opération ne peut d'ailleurs être faite par l'expert géomètre qu'en présence du propriétaire du fonds auquel la servitude est due, ou après l'avoir appelé. (Jugement du 1er Septembre 1837, Ailliod c. Prévost.)

165. Ajoutons que les particuliers, ne pouvant exercer personnellement, *ut singuli*, les droits de la commune, ne seraient pas admis à réclamer un passage communal contesté, si d'ailleurs ils ne peuvent prétendre à ce passage que comme ressortissants à la commune, bien qu'ils y possèdent une propriété. (Jugements du 30 Mars 1841, Veinié c. Bussat; 24 Août 1838, Michaud c. Hanauer et Corne.)

166. L'opinion que la servitude de passage peut s'acquérir par prescription, c'est-à-dire par le fait seul d'avoir passé pendant trente ans, d'une manière paisible, publique et non interrompue, sur l'héritage d'autrui, est encore assez généralement répandue. C'est là une erreur dont il faut rechercher l'explication dans la tradition du droit qui se trouvait en vigueur, à l'époque de la promulgation du Code civil, dans l'ancienne république de Genève, comme en Savoie et dans le Pays de Gex.

Le Droit Romain, en effet, qui régissait ces contrées,

avant le Code civil, consacrait le principe que les servitudes même discontinues, telles que les droits de passage, pouvaient s'acquérir par la prescription de dix ans entre présents et de vingt ans entre absents, pourvu qu'il y eût juste titre et bonne foi, et de trente ans dans tous les autres cas.

Ce droit était le même, en particulier, dans les différentes parties de notre territoire actuel. Disons cependant que, dans le Pays de Gex, la jurisprudence ne paraît pas avoir été toujours bien conforme au Droit Romain ; mais les variations que la matière des prescriptions pourrait y avoir subies ne doivent être recherchées, ni dans des coutumes particulières, car il n'en existait pas sur ce point, ni dans la coutume générale de la province de Bourgogne, laquelle n'était pas applicable au Pays de Gex.

C'est ce qui explique pourquoi, en ce qui concerne la partie de notre canton qui, autrefois, dépendait du Pays de Gex, la jurisprudence genevoise a elle-même varié ; car, d'une part, des jugements ont décidé que la prescription acquisitive du droit de passage, dans le Pays de Gex, était soumise au Droit Romain, tandis que d'autres ont décidé que ce droit ne pouvait être acquis que par la prescription immémoriale.

Quoiqu'il en soit, on comprend très bien que la tradition de l'ancien droit ait pu d'autant mieux se conserver, qu'aux termes de l'article final du Code civil, ce droit continua à régir les *prescriptions commencées* avant la promulgation de ce Code, sauf pourtant la prescription immémoriale, laquelle fut réduite à trente ans.

Quant à l'époque postérieure au Code civil, l'acquisition des servitudes de passage n'a plus été admise au moyen de la prescription. Ces servitudes doivent nécessairement être établies par titre. C'est là ce qu'un grand nombre de personnes ignorent encore.

167. L'impossibilité d'acquérir par prescription un droit de passage est absolue ; elle s'applique, non seulement aux servitudes de passage ordinaires, mais encore au passage en cas d'enclave. Il ne suffirait donc pas d'avoir passé, pendant trente ans, sur le fonds voisin, pour acquérir la servitude. Vainement prétendrait-on que la loi (art. 682 du Code civil) peut être considérée, dans ce cas, comme un titre formel d'établissement de la servitude, puisqu'il reste toujours à déterminer l'endroit où elle devrait être prise ; ce n'est que l'indemnité qu'on aurait dû payer pour acquérir ce droit qui, aux termes de l'article 685 du Code civil, est susceptible de prescription ; et encore ne l'est-elle qu'autant que, depuis trente ans, est intervenu un jugement qui accorde le passage nécessaire au fonds enclavé, et qui détermine, en même temps, la quotité de cette indemnité. (Jugements du 22 Juin 1838, Maigre c. Maigre ; 24 Septembre 1836, Gay c. Gardin ; 24 Janvier 1835, Berger c. Falquet ; 20 Décembre 1833, Mestral c. Déléamont ; 27 Juin 1834 ; arrêt du 22 Fév. 1841.)

168. Ajoutons encore, pour détruire une autre erreur également répandue, que si le fonds actuellement enclavé ne l'est devenu que par suite d'une vente, d'un échange ou d'un partage, le passage doit être pris sur le reste du fonds divisé, et que le vendeur, l'échangiste ou le co-partageant, sont tenus de l'accorder, même sans indemnité. Ainsi l'a décidé notre jurisprudence, conforme en ce point au Code rural vaudois, qui pose le même principe, éminemment équitable, puisqu'il empêche la mauvaise foi de profiter d'une omission involontaire et de rejeter sur le fonds voisin, libre jusque-là, une servitude dont il n'existe aucun juste motif pour le grever. (Jugement du 2 Janvier 1835, Philippe c. Mégevand.) « Considérant, en droit, dit un jugement du 15 Janvier 1841 (Constantin c. Marchand), qu'à défaut par les sieurs Brun et



Paul d'avoir, lorsqu'ils ont partagé le terrain par eux acquis indivisément, fait une stipulation expresse au sujet du dit passage, ils sont censés avoir tous deux conservé un droit qui leur était à tous deux utile pour leur exploitation, et qu'ainsi le défendeur, propriétaire en aval, a nécessairement le droit de passer sur le fonds des demandeurs, propriétaires en amont, pour arriver à la digue ; qu'il n'importe pas que le défendeur puisse arriver au même but en passant par un chemin communal existant à quelque distance, puisque les demandeurs n'ont ni prouvé, ni même articulé que le défendeur eût perdu son droit de passage, par non-usage pendant trente ans : le tribunal adjuge au défendeur ses conclusions. »

CHAPITRE V

DU BORNAGE SOUS L'ANCIEN CADASTRE

169. Depuis la confection du nouveau cadastre décrété par la loi du 1er Février 1841, les usages anciens, relatifs au bornage, ont beaucoup perdu de leur importance, car le but essentiel de cette loi a été de déterminer, d'une manière exacte, par des règles précises, la configuration et l'étendue de chaque propriété immobilière, soit par de nouvelles bornes, lorsque les anciennes faisaient défaut, soit par des plans dressés en conformité et reconnus par les propriétaires intéressés.

170. Cependant, le nouveau cadastre ne s'appliquant pas encore à la ville de Genève, et les contestations qui s'élèvent ou peuvent naître dans les communes cadastrées, pouvant parfois obliger de recourir aux règles de l'ancien cadastre, il est utile de les rappeler ici.

171. A la différence du nouveau, l'ancien cadastre ne

peut, en général, servir de titre, en tant du moins qu'il n'aurait pas été reconnu contradictoirement par les propriétaires intéressés. Ce principe a été consacré par la Cour suprême, pour l'ancien cadastre de la ville de Genève (arrêts du 22 Mars 1830, Girard c. Foncet, et du 19 Juin 1827, Chastel et Jourdan c. Cabrit); et par le Tribunal civil (jugement du 30 Décembre 1831) pour le territoire de la commune de Chancy, qui faisait également partie de l'ancienne république, laquelle fut entièrement cadastrée par le géomètre Meyer, de 1778 à 1790. C'est ainsi, par exemple, que le Tribunal civil, faisant l'application du principe ci-dessus (jugement du 12 Septembre 1834, Comte c. Gavairon), a décidé qu'il y avait lieu de surseoir à l'action en bornage, jusqu'à ce que la possession légale ait été prouvée, du moment qu'il n'était ni justifié, ni même allégué que les cadastres ou mappes, proposés pour base du bornage, eussent été reconnus par les intéressés, et qu'en conséquence les mappes ne peuvent servir de titres à celui qui les invoque, celui-ci n'ayant pas d'ailleurs prouvé sa propriété et sa possession, conformément aux dites mappes. Cependant, il est admis que l'ancien cadastre genevois, antérieur à celui de 1812, établit une forte présomption de propriété en faveur de celui dont la possession est conforme à ce cadastre; mais, par contre, on n'accorde aucune valeur au cadastre de 1812, fait sous l'Empire, uniquement pour asseoir la contribution foncière.

172. Quant aux anciennes mappes du cadastre sarde, établies en vertu de l'édit de péréquation de 1738, il est admis qu'elles tiennent lieu de titres, à défaut de titres réguliers de propriété, ou de possession contraire suffisante pour prescrire[1].

1. Ce principe a, en particulier, été admis pour le partage des biens communaux des communes cédées en partie à la Suisse par S. M. le Roi de Sardaigne. (Convention du 11 Mai 1834.)

173. L'usage généralement admis, avant la loi sur le cadastre, était de borner les propriétés au moyen de pierres brutes d'une grosseur suffisante. Cet usage est encore suivi depuis le nouveau cadastre pour les propriétés de peu de valeur, pour le bornage desquelles on ne peut faire les frais de pierres taillées. L'usage s'est donc maintenu, dans ce cas, de placer à côté de la borne, en pierre brute, des *témoins* ou *garants* qui en indiquent la destination. (Arrêt du 26 Décembre 1822, Audéoud c. Dailledouze.) En général, les garants consistent dans une pierre cassée, dont on réunit les morceaux autour de la borne ; on emploie aussi des tuiles, du charbon, des tessons de bouteilles et même des métaux. La situation des garants indique la ligne sur laquelle la limite doit être tirée.

174. Néanmoins, sous l'ancien cadastre, l'existence de garants autour d'une pierre, ayant l'apparence d'une limite, ne suffisait pas pour indiquer la ligne séparative des propriétés contiguës, si d'ailleurs elle n'était pas constatée par un procès-verbal signé des deux parties, indiquant sa place précise et lui donnant un caractère de véritable limite. La simple mention faite, dans un titre d'acquisition, que la propriété était bornée par des limites, n'était pas non plus considérée comme suffisante, si d'ailleurs la possession légale n'était pas prouvée. (Jugement du 26 Septembre 1835, Comte c. Gavairon, confirmé par arrêts de la Cour de Justice du 4 Juin 1836 et du 1er Octobre 1838.)

175 Si, à défaut de bornes reconnues, il s'agissait de retrouver la ligne séparative, d'après les contenances, l'expert géomètre ne pouvait baser son opération sur la contenance indiquée dans un seul titre, surtout lorsqu'il s'agissait de terrains bordés par des haies, depuis un long espace de temps. En effet, outre que la haie, par une pratique bien

connue des agriculteurs, pouvait avoir *marché*, la moindre erreur faite dans la mensuration d'une pièce de terre un peu étendue, et reportée toute entière sur un terrain d'une moindre étendue, aurait pu apporter une grande différence sur celui-ci. (Jugement du 15 Février 1834, Schœnberger c. Monod.)

176. Les bornes de séparation sont, en général, placées aux sommets des angles des propriétés limitrophes.

Néanmoins, dans les divisions de parcelles, qui se font actuellement, le géomètre, chargé de l'opération du bornage et de la levée du plan, place les nouvelles limites, en retrait de la ligne séparative des parcelles voisines, afin de ne pas confondre les nouvelles limites que le propriétaire de la parcelle divisée fait placer où il veut, avec les bornes qui ont été plantées, lors de la confection du cadastre, en contradictoire de tous les intéressés.

CHAPITRE VI

DISTANCES A OBSERVER POUR LES PLANTATIONS

SECTION PREMIÈRE

Arbres de haute tige

177. Il n'est permis de planter des arbres de haute tige qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par les usages constants et reconnus; et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres (six pieds de roi) de la ligne séparative des deux héritages, pour les arbres à haute tige, et à la distance d'un demi-mètre (dix-huit pouces) pour les autres arbres et

haies (Code civil, art 671.) La sanction de cette disposition se trouve dans l'article 672 qui décide que, si la distance n'est pas observée, le voisin peut exiger que les arbres et haies soient arrachés.

178. Avons-nous des règlements et usages locaux, en ce qui concerne les arbres de haute tige plantés à proximité du fonds voisin ? La négative a été décidée par un arrêt de la Cour de Justice du 6 Avril 1857 (Liaudit c. Dalloz). « Il n'existe, dans le canton de Genève, dit cet arrêt, aucun règlement particulier ni usage constant et reconnu depuis le Code civil, qui permette de planter des arbres de haute tige à une distance plus rapprochée que celle de deux mètres prescrite par le Code civil. » Spécialement « il n'existe, dans le canton, aucun usage constant et reconnu, qui permette de ne point observer la distance légale de six pieds pour les plantations d'arbres de haute tige, lorsqu'ils ne dépassent pas la hauteur des haies. »

Il ne suffit donc pas au propriétaire d'arbres de haute tige, qui ont poussé dans une haie, de les couper, par le tronc, à la hauteur de celle-ci, pour se dispenser de les arracher, si le voisin l'exige. (Jugement du 30 Juin 1846, Cottier contre Desgranges.)

Nos tribunaux ont continuellement refusé d'admettre des usages modifiant les distances fixées par le Code civil, bien que, dans certaines communes, ils aient pu constater une tolérance de fait, à titre précaire, entre propriétaires, pour leur commodité particulière.

179. Cependant, le long des cours d'eau, il est d'usage, dans beaucoup de localités, de planter ou de laisser croître des arbres aquatiques, tels que saules, aulnes, pour en protéger les berges. Cet usage, lorsqu'il est basé sur une longue possession, doit être respecté, car il est fondé sur la nature

des choses ; sauf pourtant les droits de l'administration, résultant de la loi du 25 Mars 1816, lorsqu'il s'agit de rivières proprement dites, si d'ailleurs l'existence des arbres ne se trouve pas déjà garantie par une possession trentenaire.

180. Quant aux arbres plantés le long des voies publiques, nous en parlerons plus loin (numéros 213 et suiv.).

181. Il suffit, quant à la détermination de la distance, qu'elle soit observée au moment de la plantation. C'est donc de la surface, et non du centre de l'arbre, qu'il faut à ce moment calculer la distance. Mais, lorsqu'une discussion s'élève à l'occasion d'un arbre dont le tronc est déjà parvenu à une certaine grosseur, il est bien difficile de mesurer la distance autrement qu'en partant du centre de l'arbre.

182. Le Code ne s'explique pas sur ce qu'on doit entendre par arbres de haute tige et arbres de basse tige ; il s'en remet en cela, avec raison, aux usages de l'agriculture et à la nature des choses.

183. Il existe une catégorie d'arbres sur lesquels le doute ne peut exister : c'est celle des arbres de haute futaie. Le Code civil du Valais de 1854 (art. 515) en donne une définition excellente : « Quant aux distances à observer, dit-il, sont considérés comme arbres de haute futaie tous ceux dont la force principale provient de l'élévation considérable de leur tronc, soit qu'il se divise en plusieurs branches, soit qu'il se prolonge sans se diviser : tels que les noyers, les châtaigniers, les chênes, les pins, les ormes, les peupliers, les platanes et autres semblables. »

184. Ajoutons que, selon la coutume, le bois est réputé haute futaie, quand on est demeuré trente ans, au moins, sans le couper.

185. Mais, notre Code civil, en parlant des arbres de haute tige, a eu évidemment en vue d'éloigner de la propriété voi-

sine, non seulement les arbres de haute futaie, qui croissent librement, sans être soumis à un émondage périodique, mais, en général, tous les arbres autres que ceux qu'on a l'habitude de considérer comme des arbustes ou arbrisseaux. De ce nombre sont ceux qui, parvenus à une hauteur peu considérable, se divisent en rameaux plus ou moins nombreux : tels que les poiriers, les pommiers, les cerisiers, les figuiers, les arbres de Judée, les sureaux, les noisetiers, et, en général, les arbres qui ne sont pas rangés dans la catégorie des arbustes ou arbres à basse tige.

186. Dans le doute, c'est au juge à apprécier, après s'être entouré de l'avis d'hommes experts, quels arbres doivent être considérés comme de haute ou de basse tige. En consultant les registres de nos tribunaux, nous avons trouvé, sur ce point, des décisions intéressantes.

187. Les pêchers en plein vent, et les érables taillés en tête de hutins, ne sont pas des arbres de haute tige (arrêt de la Cour du 13 Août 1838, Maréchal c. Magnin). Par contre, selon le même arrêt, doivent être considérés comme arbres de haute tige, les cerisiers et les pruniers.

188. Les ceps de vigne, quel que soit le genre de culture auquel ils sont soumis, ne peuvent être considérés comme des arbres de haute tige ; ils peuvent, par conséquent, être plantés à la distance d'un demi-mètre de la ligne séparative. — Ils ne peuvent être plantés à une distance moindre, lors même qu'ils seraient placés contre une palissade. (Arrêt du 6 Avril 1857, Liaudit c. Dalloz ; jugement du 14 Janvier 1848, Ramaz c. Favre ; jugement du 11 Janvier 1834, Gard c. Thioly ; jugement du 28 Avril 1826, Vernet c. Barboz.)

189. Lorsqu'il s'élève un doute sur la classe dans laquelle certains arbres doivent être rangés, le doute doit être résolu dans le sens le plus favorable à l'agriculture, c'est-à-dire

dans le sens de l'enlèvement. Ainsi l'a décidé, après expertise, un jugement du 12 Février 1851 (Sonnex c. de Budé.) Notons en passant qu'il s'agissait, dans la cause, d'arbres de moyenne grandeur, pouvant s'élever, les uns de 15 à 20 pieds, les autres de 20 à 25 pieds.

190. Il n'est pas nécessaire, d'ailleurs, que l'arbre de haute tige ait acquis toute sa croissance, pour que le voisin puisse le faire arracher, s'il n'a pas été planté à la distance légale. Ce n'est pas l'âge de l'arbre, mais uniquement son essence qu'il faut considérer. Il ne suffirait donc pas que celui qui a sur son fonds un jeune arbre de haute tige, promît de le tenir taillé à la hauteur ordinaire des haies, pour échapper à l'action du voisin. (Arrêt du 6 Avril 1857, réformant un jugement du 17 Février 1857, Dalloz c. Liaudit.)

191. Les arbres de pépinière échappent-ils à cette prescription de la loi ? On pourrait soutenir, pour l'affirmative, que ces arbres n'étant point destinés à croître indéfiniment sur le sol où ils sont élevés, mais bien à être arrachés pour être transplantés ailleurs, le voisin ne peut se plaindre, si ces arbres ne sont pas à la distance légale. Néanmoins, en y réfléchissant, la négative paraît seule admissible. Les arbres de pépinière, en effet, font partie du sol où ils croissent; leur enlèvement, quoique probable, n'est qu'éventuel, et il se peut fort bien que quelques-uns d'entr'eux échappent à la transplantation. En tout cas, la proximité de ces arbres peut nuire au fonds voisin. Il y a donc intérêt, pour le propriétaire de ce fonds, à exiger que la distance soit observée, d'autant plus que les premières années de la croissance de l'arbre comptent pour la prescription de trente ans, lorsqu'il n'a pas été changé de place.

192. Quant aux arbres aménagés en espaliers contre les murs, tels que les poiriers, abricotiers, pêchers, l'usage est

de les considérer comme arbres de basse tige, pouvant, par conséquent, être plantés à dix-huit pouces du fonds voisin ; mais il va sans dire que le mur contre lequel on établit des espaliers, doit au moins être mitoyen ; s'il ne l'est pas, le maître de ce mur a seul le droit de le faire servir à cette destination. Ainsi, il a été jugé spécialement que les pêchers en espaliers doivent être considérés comme arbres de basse tige. (Jugement du 11 Janvier 1834, Gard c. Thioly.) Toutefois, nous croyons que les arbres aménagés de cette manière, s'ils sont en plein vent considérés comme arbres de haute tige, tels que les poiriers et les pommiers, devraient être taillés à la hauteur du mur.

193. L'âge des arbres, dans le doute, se constate par le nombre de couches que le tronc présente près de la racine, quand il est scié. Les arbres, en effet, s'accroissent chaque année en grosseur par la formation d'une nouvelle couche entre l'aubier, qui est le bois proprement dit, et le liber, c'est-à-dire cette partie de l'écorce qui est la plus voisine de l'aubier.

194. La question de propriété d'un arbre de haute tige peut s'élever quand cet arbre a été planté sur l'extrême limite et que son tronc a pris son développement des deux côtés de la ligne séparative. Si, dans ces circonstances, le propriétaire de l'un des fonds a seul recueilli les fruits ou produits annuels ou périodiques de l'arbre, pendant trente ans; si, par exemple, il l'a seul émondé, sans réclamation de l'autre propriétaire, nous croyons que l'arbre lui-même lui appartient, et qu'il a le droit de le conserver dans la place qu'il occupe ; mais il devrait être réputé appartenir aux deux fonds, chacun pour moitié, dans le cas où aucun des propriétaires qui y prétendent droit ne pourrait établir sa propriété exclusive.

Que si cet arbre se trouve avoir cru dans une haie mitoyenne, il est mitoyen comme la haie elle-même, et chacun des propriétaires a le droit d'exiger qu'il soit abattu (Code civil, art. 673). bien qu'aucun d'eux ne puisse demander que la haie mitoyenne le soit également. Jusque-là, chacun des propriétaires a droit à la moitié des produits, qui doivent se partager aux époques fixées par la nature, par la convention, ou par l'usage établi. La circonstance que les branches s'étendraient davantage sur l'un des fonds que sur l'autre et lui causeraient plus de préjudice, ne saurait modifier ce principe, du moment que celui qui avait le plus d'intérêt à se plaindre, ne l'a pas fait.

En cette matière, on peut d'ailleurs, pour savoir à quel fonds l'arbre doit être attribué, suivre cet ancien axiôme du droit coutumier, applicable également aux constructions : « Le pied saisit le chef. » (Institutes de Loisel, Livre I, titre II, art. 24). En d'autres termes, celui-là seul sur le terrain duquel le tronc s'est développé, est propriétaire de l'arbre, lors même que, par la suite du temps, l'arbre aurait développé ses branches principalement sur le fonds voisin, ce qui a lieu le plus souvent lorsque le fonds du voisin est au midi.

195. La propriété des arbres de haute tige, celle des arbustes et des haies, est d'ailleurs susceptible d'être acquise, comme celle du terrain lui-même, par la prescription de dix ans entre présents et de vingt ans entre absents, lorsque l'acte d'acquisition de celui au profit duquel a couru la prescription, indique expressément *que le fonds lui a été vendu avec les haies et les arbres qui l'entourent et le closent*, si d'ailleurs cette stipulation a été suivie de la possession réelle, manifestée par la récolte exclusive des produits, la taille ou l'émondage. Cette clause constitue à son profit,

quant aux arbres ou à la haie, le juste titre requis par l'article 2265 du Code civil, pour prescrire la propriété contre un tiers. (Jugement du 27 avril 1827, Léchaud c. Achard.)

196. Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à couper ces branches. — Si ce sont les racines qui avancent sur son héritage, il a le droit de les y couper lui-même. Telle est la disposition de l'art. 672 du Code civil.

Le double droit consacré par cet article existe, soit que l'arbre ait été planté dans l'origine à la distance légale, soit que le propriétaire du fonds sur lequel il a cru ait prescrit le droit de le conserver à une moindre distance, même près de la ligne séparative. (Jugement du 19 avril 1850, Marcelin c. Dansse ; 15 mars 1834, Gard c. Thioly ; 4 janvier 1825, de Constant c. Duval.)

Le droit accordé, par une convention spéciale, d'avoir des arbres près de la ligne séparative, n'empêcherait pas celui sur le fonds duquel pénètrent les racines, de les y couper, en ouvrant une tranchée le long de la propriété voisine. (Jugement du 14 juin 1833, Hiertzler c. Vallon.)

197. Cependant, il est généralement admis que le propriétaire de l'arbre dont l'élagage des branches est demandé, ne peut être contraint à faire cette opération à une époque où elle serait nuisible à l'arbre. Le propriétaire peut toujours choisir pour l'élagage l'époque la plus favorable, soit le printemps et l'automne, à moins qu'averti en temps utile, il n'ait refusé de se conformer à la demande qui lui était adressée. Au surplus le juge, par application de l'art. 1244 du Code civil, au titre des *Obligations*, a toujours la faculté d'accorder un délai modéré, lorsqu'il ne doit pas en résulter un dommage pour le fonds voisin.

198. Il paraît qu'il existait dans l'ancienne république

un usage en vertu duquel un propriétaire pouvait élever des arbres fruitiers dans les haies bordant ses propriétés, moyennant le droit d'ombrage accordé au voisin, soit le droit de celui-ci à une portion des fruits des dits arbres. Cet usage a même été reconnu par un jugement du 28 août 1824 (Dumonthay c. Poncet, propriétaires à Chancy), lequel a déclaré que l'art. 671 du Code civil n'était pas applicable à ce cas particulier.

Nous n'avons trouvé, dès lors, aucun jugement ou arrêt qui ait constaté cet usage; bien au contraire, la jurisprudence postérieure, dont la tendance constante, a été de mettre tout le territoire du canton sous la même législation coutumière, a refusé, on peut le dire, de sanctionner cet usage: nous renvoyons, à ce sujet, à ce qui est dit au commencement de ce chapitre. On peut donc affirmer actuellement que l'existence d'arbres fruitiers dans les haies séparatives est moins le résultat d'un usage constant que celui d'une tolérance de fait, entre propriétaires désireux de vivre en bonne intelligence.

Il est, d'ailleurs, remarquable que M. J. Pictet, ancien président du Tribunal civil, qui a signé la minute de ce jugement, n'ait pas mentionné l'usage dont s'agit dans son *Manuel des Agriculteurs*. Voici, en effet, comment il s'exprime dans une note de cet ouvrage: « Il n'existe dans le pays, dit-il, aucun usage particulier à l'égard de la plantation des arbres; par conséquent, ce sont les dispositions de l'article 671 du Code civil qui doivent servir de règle chez nous pour la distance de la propriété du voisin à laquelle on peut faire des plantations; celle de deux mètres peut être suffisante pour les arbres fruitiers, qui ne s'étendent pas au loin, surtout si l'on admet le droit d'ombrage; mais elle eût dû être plus grande pour les arbres forestiers. »

Dans cette limite, nous admettons pleinement, avec M. Pictet, le droit d'ombrage au profit du fonds sur lequel s'étendent les arbres du fonds voisin, soit que les arbres soient plantés à la distance voulue, soit que cette distance n'ait pas été observée; mais nous l'admettons uniquement comme correspectif du dommage pouvant résulter du prolongement des branches et de l'accroissement des racines sur le fonds voisin; tout au moins comme l'expression d'un fait de tolérance, pouvant avoir pour résultat d'empêcher, par ce moyen, la destruction d'arbres fruitiers qui devraient être arrachés, n'étant pas à la distance légale de six pieds.

199. Le droit d'ombrage, ainsi entendu et limité, donne à celui qui l'exerce la faculté de recueillir les feuilles des arbres, même non mitoyens, qui tombent sur son fonds, ainsi que la moitié des fruits des branches de ces arbres qui pendent sur sa propriété ou qui y tombent au moment de la récolte. Le propriétaire de l'arbre prévient le voisin du jour où se fera la récolte. Au surplus, nous croyons que ce droit d'ombrage, ainsi entendu, est assez généralement pratiqué et reconnu dans le canton.

SECTION II.
Des haies et arbustes.

200. Aux termes des articles 671 et 672 du Code civil, à défaut de règlements et d'usages constants et reconnus, on ne peut planter ou laisser croître des arbres de basse tige ou arbustes, et des haies vives, qu'à la distance d'un demi-mètre de la ligne séparative de deux héritages. Le voisin peut exiger que les arbustes et haies plantés à une moindre distance soient arrachés; il a le droit de couper lui-même les racines qui avancent sur son fonds.

201. Dans tout le canton de Genève, l'usage établi exige

que celui qui plante une haie vive, pour clore sa propriété, observe la distance d'un demi-mètre (18 pouces de roi) entre le pied de sa haie et le fonds voisin. Il en est de même pour les arbustes qui ne font point partie d'une haie.

202. Cet usage, conforme aux dispositions du Code civil, existait déjà, au moins en ce qui concerne les haies vives, soit en Savoie, et, par conséquent, dans la partie de notre canton qui en faisait partie, soit dans le territoire de l'ancienne république. (Jugement du 18 Janvier 1823, Ravier c. Chaulmontet ; 30 Décembre 1831, Bouvier c. Guilland et Commune de Chancy.)

203. La conséquence de cet usage est que le propriétaire de la haie, si rien ne tend, d'ailleurs, à prouver le contraire, est présumé propriétaire d'une bande de terrain de 18 pouces, mesurée depuis le centre de la haie jusqu'à la ligne séparative des deux propriétés, et formant ce qu'on appelle la possession de la haie. (Jugement du 18 Janvier 1823, Ravier c. Chaulmontet.) Cette présomption, toutefois, disparaît devant les limites du nouveau cadastre, lorsque la reconnaissance des plans a été faite par les propriétaires intéressés ; elle disparaîtrait aussi devant la preuve d'une possession faite par le propriétaire voisin de la haie, si, pendant 30 ans, il avait possédé publiquement le terrain limitrophe à la haie. Mais la preuve de cette possession ne peut être admise facilement, et elle ne peut se fonder que sur des actes assez significatifs pour ne laisser aucun doute sur la prise de possession. De ce nombre, serait le fait d'avoir ouvert et entretenu un fossé sur le terrain au-delà de la haie. La prescription de la mitoyenneté de la haie, que le propriétaire voisin aurait acquise en la taillant pendant 30 ans de son côté, aurait nécessairement pour conséquence de lui attribuer le terrain sur lequel se trouve la moitié de la haie,

ainsi que la bande de terrain qui formait la possession de celle-ci.

204. Au reste, pour mesurer la distance de 18 pouces, il va de soi qu'on doit partir du pied des anciennes mères-haies; car le propriétaire de la haie a pu la faire *marcher* insensiblement du côté du voisin, en ne la coupant jamais par le pied que du côté de son propre fonds. C'est donc moins l'état actuel de la haie que la ligne des anciennes souches qu'il faut considérer pour déterminer sa possession, si d'ailleurs il n'est pas prouvé que les nouvelles souches ont elles-mêmes plus de trente années d'existence.

205. « Pour néant plante qui ne clôt, » disaient les anciennes coutumes. On peut dire aussi qu'une haie bien plantée et bien entretenue sert de clôture à un fonds bien cultivé. Au reste, les haies sont en rapport avec les cultures des terres et avec les besoins de l'agriculture, qui demandent des ramures et du bois pour l'affouage.

206. Toute haie, en général, est présumée appartenir au propriétaire du sol sur lequel est située la ligne séparative moyenne passant par le centre de la haie. Si cette ligne moyenne passe sur la ligne séparative des propriétés ou très-près de cette ligne, la haie est censée mitoyenne. (Pictet, *Manuel des Agric.*, 90.)

207. Il y a preuve de non mitoyenneté, lorsque l'un des propriétaires voisins établit en sa faveur une possession continue et paisible, depuis plus de trente ans, en taillant publiquement la haie des deux côtés, en la vettant, en la liant de manière à ce que les liens soient de son côté, et en cueillant les fruits annuels et périodiques des arbres qui y sont ou qui y ont été précédemment. (Jugements du 18 Janvier 1823, Ravier c. Chaulmontet; 16 Mars 1827, Matthey c. Odier.)

208. Les haies vives peuvent être plantées de toutes sortes d'arbustes. Les essences les plus usitées sont le noisetier, l'épine blanche ou aubépine, le petit érable, le buis, le saule, etc. S'il s'y trouve des essences d'arbres de haute tige, leur aménagement, sous forme de haie, pendant trente ans, empêcherait le voisin d'en exiger l'arrachement ; mais nous croyons que la prescription acquise n'empêcherait pas le voisin d'exiger que les souches d'essences de haute tige soient taillées à des époques rapprochées. En effet, la prescription du droit de conserver dans une haie des arbres de haute tige, qui, dès l'origine, ont toujours fait partie de la haie, ne peut dater que de l'année où les mères-haies ont commencé à exister comme arbres de haute tige. On ne prescrit de que dans la mesure de ce qu'on possède : *Quantum prescriptum, tantum possessum*. La solution que nous donnons ici est la seule qui puisse se concilier avec le texte de la loi et avec la tolérance assez généralement admise, en ce qui concerne les essences des mères-haies.

209. Le mode d'aménagement des haies diffère suivant qu'il s'agit de propriétés d'agrément ou de fonds ruraux ; mais on peut dire, d'une manière générale, qu'il est d'un usage constant et reconnu, dans le Canton, de tailler et d'émonder les haies vives à des époques périodiques.

210. Les haies des propriétés d'agrément sont, en général, taillées aux ciseaux chaque année, au mois d'Août ; tandis que les haies qui servent de clôture aux fonds ruraux sont en général coupées, selon la force de leur croissance, tous les trois ou quatre ans, au printemps ou en automne, soit par le pied, soit à une hauteur de deux à trois pieds au-dessus du sol. Le voisin a, de plus, le droit d'exiger qu'elles soient *ébarbées* dans l'intervalle, soit au moment des labours, soit à celui des récoltes, lorsque, par exemple, la haie sert

de clôture à un chemin de dépouille sur lequel elles s'étendent.

Les haies de saule doivent être coupées tous les deux ans, à cause de la rapidité de leur croissance.

211. Quant à la hauteur à laquelle les haies peuvent être maintenues, il n'existe pas d'usage constant et reconnu dans notre canton. C'est ce qu'ont décidé, après deux enquêtes successives, un jugement du Tribunal civil du 14 Août 1857 (Mermoz c. Formé) et un arrêt confirmatif du dit jugement, du 14 Décembre 1857; on peut voir, dans le même sens, un autre arrêt du 16 Septembre 1850 (Dansse c. Marcelin).

Il suffit donc que le propriétaire coupe tous les trois ou quatre ans sa haie, à une hauteur telle que les branches ne puissent nuire, par leur ombre ou leur extension latérale, au fonds voisin. Les juges, sous ce rapport, sont libres de fixer tel aménagemeut qui leur paraît le plus convenable dans l'intérêt respectif de l'agriculture et de la propriété. Pour les haies taillées chaque année aux ciseaux, elles sont généralement maintenues à une hauteur qui varie entre quatre et cinq pieds.

212. Cependant, il est un cas où l'obligation de tenir la haie coupée régulièrement à une hauteur non préjudiciable au fonds voisin est plus stricte, c'est celui où la haie, plantée dans l'origine à une distance moindre que celle fixée par l'usage et la loi, se trouve prescrite par une possession de trente ans. Supposons, par exemple, que la haie dont s'agit se trouve sur l'extrême limite d'un terrain planté en vigne : il est évident que cette vigne souffrira de l'extension des branches, et que celui qui la possède doit avoir le droit d'exiger que la haie soit, à des époques peu éloignées, taillée et émondée à une hauteur qui lui cause le moins de préjudice possible. Aussi le Tribunal civil, dans le jugement précité du

14 Août 1857, confirmé par la Cour, a-t-il, dans un cas analogue, condamné le propriétaire de la haie à la couper à quatre pieds à partir du sol, et à la tailler et émonder tous les trois ans à la même hauteur.

SECTION III.

Arbres de haute tige et haies plantés le long de la voie publique.

---

213. La loi du 25 Mars 1816 (art. 25) exige que celui qui veut planter des arbres ou des haies le long des routes, chemins, rues ou places publiques, demande préalablement au Département des Travaux publics l'autorisation et les alignements nécessaires.

Toutefois, cette disposition ne va pas jusqu'à permettre à l'Administration d'empêcher un propriétaire de se clore, de planter des arbres à la distance légale, ni, sous prétexte d'alignement, d'exiger de lui une cession gratuite de terrain pour l'agrandissement du chemin. Il s'agit seulement de la conservation des droits de l'Etat ou des communes sur les voies publiques, et de la régularisation des sinuosités. Ajoutons que, dans l'usage, les administrations cantonale et communales tolèrent généralement les plantations d'arbres de haute tige dans les haies qui bordent les routes.

214. L'arrêté du 3 Novembre 1841, modifiant l'article 82 du Règlement général de police, contient, en outre, la disposition suivante : « Les propriétaires riverains d'une route pourront être astreints à émonder leurs haies à la hauteur qui leur sera prescrite par le Département des Travaux publics, sans que celui-ci puisse cependant exiger que les branches soient coupées à moins de *trois pieds* au-dessus du

sol. Ils devront aussi, chaque année, retrancher les branches qui s'étendent sur la voie publique et élaguer les arbres qui bordent les chemins, à la hauteur de vingt pieds au moins au-dessus de la route. »

Dans les localités où le curage des fossés est fait par les employés municipaux, ce sont ordinairement ces derniers qui font l'élagage des haies, au moment d'opérer le curage.

Enfin, le Département des Travaux publics, sous l'autorité du Conseil d'Etat, peut ordonner l'enlèvement des arbres situés sur les bords des routes cantonales qui nuiraient à leur entretien. Lois du 25 Mars 1816, art. 21, et du 13 Février 1843, art. 33.)

215. Les règles qui précèdent sont d'ailleurs applicables aux arbres et haies plantés sur les propriétés riveraines des chemins de fer, d'après la loi du 20 Février 1858.

CHAPITRE VII

DES EAUX

---

216. Le Code civil, au livre II, titre IV, chap. 1er, Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux (art. 640 à 645), s'occupe de l'écoulement des eaux, relativement aux propriétaires voisins qui peuvent en user; mais, il est facile de voir que les principes dirigeants qu'il établit sont loin d'embrasser tous les cas, de satisfaire à toutes les exigences de l'agriculture et de l'industrie. Il faut donc recourir aux lois spéciales, aux règlements, aux usages et aux règles d'équité naturelle, admises par les auteurs ou par la jurisprudence, pour combler les lacunes que présente le Code, sur

l'écoulement et la jouissance des eaux pluviales, des eaux de source et des eaux courantes.

SECTION PREMIÈRE

De l'écoulement des eaux en général.

§ 1er. *Droits et obligations des particuliers entre eux concernant les eaux.*

---

217. « Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. » Telle est la disposition de l'article 640 du Code civil ; mais elle doit être entendue cependant avec certains tempéraments.

218. Le changement que le mode de culture du fonds supérieur peut apporter dans l'écoulement des eaux, n'est pas prohibé par la loi ; le propriétaire du fonds inférieur ne pourrait se plaindre, lors même que ces changements auraient pour effet de transmettre sur ce fonds les eaux du fonds supérieur, avec plus de rapidité et d'abondance. (Daviel, Traité des eaux, n° 757.) En effet, la culture est l'état naturel des fonds ; et la loi du 6 Octobre 1791, titre Ier, sect. 1re, art. 2, pose elle-même le principe « que les propriétaires sont libres de varier à leur gré la culture et l'exploitation de leurs terres, sans préjudicier aux droits d'autrui. »

219. Le propriétaire du fonds supérieur peut donc tracer des rigoles d'irrigation ou fossés d'écoulement dans ses prés, labourer ses champs comme bon lui semble, donner à ses sillons telle profondeur et telle direction qu'il juge à propos,

et transmettre les eaux qui y coulent, au fonds inférieur, sans qu'il puisse en être empêché par le propriétaire de ce fonds; car l'irrigation des prés, les travaux pour faciliter l'écoulement des eaux dans les champs, rentrent dans les soins d'une bonne agriculture et dans l'exercice naturel et normal du droit de propriété.

Ce principe a été consacré par notre jurisprudence :

Considérant, en droit, que les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement, sans que la main de l'homme y ait contribué (C. C. 640); que l'on ne saurait déduire, de la rédaction littérale du premier paragraphe de cet article, la conséquence absolue que la servitude naturelle d'écoulement des eaux des fonds supérieurs sur les fonds inférieurs, laquelle est, à vrai dire, une condition essentielle, un mode d'existence de la propriété, perde son caractère par cela seul que quelques travaux auraient été faits par l'homme pour faciliter son exercice dans l'intérêt de l'un ou de l'autre des propriétaires, ou de tous les deux ; qu'autrement, ce serait admettre une extinction de cette sorte de servitude par un mode non prévu par le Code civil, qui, dans le chapitre Ier, du titre *Des Servitudes*, n'admet aucun mode d'extinction des servitudes dérivant de la situation des lieux, et qui, au chapitre III, section IV, trace, pour les servitudes conventionnelles, des modes d'extinction sans rapport avec celui-ci; qu'ainsi le propriétaire du fonds servant ne peut se plaindre des ouvrages faits par le propriétaire du fonds dominant pour l'exercice de la servitude naturelle, si cette servitude ne s'en trouve point aggravée ; que ces principes sont ceux du Droit romain, qui a été, sur la matière, la source du Code civil, et qui n'accorde l'action *aquæ pluviæ arcendæ* que lorsque l'ouvrage fait par le propriétaire du fonds supérieur a eu pour résultat de rendre l'eau plus abondante ou plus rapide, *aut majorem, aut citatiorem, aut vehementiorem, aut si comprimendo redundare effecit;* qui reconnaît au propriétaire dominant le droit de faire des fossés pour dessécher son champ, et généralement de l'améliorer, sans porter préjudice au propriétaire. (*Sic enim debere quem meliorem agrum suum facere, ne vicini deteriorem faciat*. L. I, § 1-4. D. *De aqua et aquæ plu-*

viæ arcendæ) ; que ces principes ont été admis dans l'article 640, dont le troisième paragraphe n'interdit pas au propriétaire supérieur le droit de faire aucun ouvrage pour l'exercice de la servitude naturelle à laquelle il a droit, mais seulement de rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. » (Jugement du 10 Avril 1840, Koch c. Defombelle.)

220. Peu importe, d'ailleurs, que l'écoulement des eaux qui, par la position respective des fonds, devaient naturellement se diriger en un endroit sur le fonds inférieur, ait été régularisé par une ouverture dans un mur, un aqueduc, ou par tout autre moyen; des travaux de ce genre ne sauraient rentrer dans la restriction que renferme l'art. 640 du Code civil, à moins qu'ils ne puissent avoir pour effet de faire tomber sur le fonds inférieur des eaux qui n'y seraient pas tombées par l'écoulement naturel ; en un mot, à moins que cet écoulement ait été changé ou aggravé à son préjudice. (Jug. du 3 Février 1838; Chambre des travaux publics c. Carrel.)

221. Le propriétaire du fonds supérieur peut opérer sur ce fonds les travaux de nivellement qu'il juge convenables; mais il ne pourrait pas diriger les eaux découlant jusque-là goutte à goutte, et répandues également sur toute l'étendue de sa propriété, de manière à ce que le fonds inférieur les reçoive désormais en un seul point, et d'une manière plus concentrée et plus véhémente, en un mot, d'une manière plus onéreuse et plus préjudiciable que cela devait être dans l'état naturel des choses. (Jug. du 11 Décembre 1840, Koch c. Defombelle.)

222. Du principe que le propriétaire du fonds inférieur est tenu de souffrir sur son fonds l'écoulement des eaux du fonds supérieur, lorsque cet écoulement a lieu naturellement, et sans que la main de l'homme y ait contribué, il résulte qu'il ne pourrait, en élevant un mur sur la limite de sa propriété, exiger du propriétaire du fonds supérieur des travaux qui changent cette direction naturelle, sous prétexte que ces

eaux détériorent son mur, car il ne pourrait imputer qu'à lui-même le mal résultant pour sa propriété de son propre fait, d'avoir mis obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales. (Jug. du 26 Mars 1842, Denié c. Gros-Damon.)

223. Il peut arriver que par l'effet de travaux exécutés par un propriétaire sur son fonds, la circulation des eaux souterraines soit interrompue, et qu'ainsi elles se trouvent refoulées dans une autre direction et s'infiltrent dans les fondations ou dans les caves des bâtiments voisins. Le propriétaire qui souffre de ce nouvel état de choses ne peut s'en prendre à celui qui en a été involontairement l'auteur. (Daviel, nº 903.)

224. Si, par suite de travaux de nivellement opérés sur le fonds supérieur, une source jaillit et s'écoule de là sur le fonds inférieur, le propriétaire voisin ne pourrait s'en plaindre. C'est ce que décide très-sagement le Code rural vaudois. Seulement, les ouvrages du propriétaire de la source devraient être établis de manière à ne pas aggraver la servitude du fonds inférieur. Cette condition étant remplie, le propriétaire du fonds inférieur serait mal venu à empêcher l'écoulement de l'eau de source, si d'ailleurs cette eau lui était transmise dans sa pureté et dans un seul courant suivant la pente naturelle du sol. Dans ce cas, le préjudice, si préjudice il y a, vient de la nature plutôt que du fait de l'homme. *Natura loci nocet.*

225. Le fonds inférieur est également tenu de recevoir les eaux pluviales découlant des constructions élevées sur le fonds supérieur, pourvu que les eaux ne tombent pas directement sur celui-ci. Telle est l'interprétation naturelle de l'article 681 du Code civil : « Tout propriétaire, doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne

peut les faire verser sur le fonds de son voisin. » La largeur du terrain que le propriétaire du bâtiment doit ainsi réserver entre son toit, s'il n'y établit point de chéneaux, et le fonds limitrophe, n'est point indiquée par le Code; on la fixe toutefois, en général, au double de l'avancement du toit, soit au plus, à une distance de trois pieds. Dès que la distance est reconnue suffisante pour que les eaux ne se déversent pas directement sur le fonds voisin, le propriétaire du bâtiment n'est plus responsable si les eaux pluviales, qui tombent sur son terrain, s'écoulent ensuite, par la pente naturelle des lieux, sur le fonds inférieur. Ce que l'article 681 défend seulement, en effet, c'est de *faire verser* les eaux pluviales sur le fonds du voisin; mais il ne s'ensuit pas que, si ce fonds était tenu de les recevoir, indépendamment de toute construction, par l'effet de la situation naturelle des lieux, il soit affranchi de l'assujettissement par cela seul que l'autre propriétaire a construit un bâtiment; la seule condition imposée à celui-ci est donc de ne pas aggraver, par sa construction, cet assujettissement; et le voisin n'a pas à se plaindre, dès que les eaux pluviales ne lui arrivent pas d'une manière plus préjudiciable ni plus incommode, que si aucune construction n'avait été élevée sur le fonds supérieur. (Demolombe, Traité des servitudes, t. II, n° 589.)

226. Celui qui veut diriger ou recueillir des eaux, et qui, à cet effet, creuse le long d'un mur mitoyen ou du mur d'autrui, doit établir son fossé de telle manière qu'il n'en résulte aucun inconvénient ni dommage pour le voisin.

S'il s'agit d'un simple fossé, il doit avoir une pente suffisante (1 centimètre par mètre en minimum) pour que les eaux aient leur écoulement régulier; il doit, de plus, être établi à une distance du mur, suffisante pour le protéger contre les infiltrations ou l'humidité; ou, tout au moins, il doit être

construit le long du mur une rigole pavée, dont le revers s'applique exactement contre le mur, avec bain de mortier ou de ciment. La ligne du fil de l'eau doit être éloignée d'au moins 18 pouces du mur mitoyen. S'il s'agissait de faire écouler des eaux grasses ou ménagères près d'un mur de maison, un aqueduc en maçonnerie, bien cimenté au fond et dans les côtés, serait nécessaire.

237. Dans les autres cas, le fossé établi près de la ligne séparative, doit présenter, du côté du fonds voisin, un talus de 45 degrés, c'est-à-dire former, depuis le sommet, un plan incliné dont la base va en s'éloignant à une distance égale à la profondeur du fossé. Cette règle est générale, et s'applique d'ailleurs à toute excavation. Toutefois, cette précaution n'est pas toujours suffisante. Le fossé est-il établi près d'un champ, près d'une vigne ou d'un jardin, celui qui le creuse doit laisser une bande de terrain, soit marge de gazon, suffisante pour empêcher que les terres voisines ne s'éboulent par l'action des pluies ou du dégel. Cette marge de gazon est d'au moins un pied, si le fossé sert à l'écoulement des eaux. Elle est également nécessaire pour protéger les limites séparatives des fonds.

238. Dans la règle, les carpières doivent être établies à six pieds au moins de distance du fonds voisin. Cette distance doit être observée même au cas où la carpière sert de réservoir à l'eau d'un ruisseau séparatif de propriété (Jugement 14 Janvier 1842, Fournier c. Dubois; 30 Septembre 1846, Peisson c. Juge.) C'est, toutefois, sans préjudice à l'art. 108 du Règlement général de police, qui prescrit une distance plus grande pour les réservoirs d'eaux stagnantes près d'une maison habitée, ainsi que nous l'avons dit plus haut.

239. Les étangs sont des amas d'eau qu'on rassemble et qu'on retient par une levée de terre, soit chaussée, établie

dans le lieu le plus bas du champ ou de la prairie où l'on veut réunir, soit les eaux vives de sources qui y coulent naturellement ou artificiellement, soit celles qui tombent du ciel. On les vide ou dessèche à volonté, soit qu'ils servent à l'élève du poisson, soit qu'ils soient destinés, comme c'est le cas le plus fréquent chez nous, à l'irrigation des prairies.

Etablis à proximité d'une propriété particulière, ou d'une voie publique, les étangs ne peuvent se déverser sur le terrain d'autrui. L'art. 558 du Code civil prévoit, il est vrai, comme un cas naturel celui où, par l'effet de crues extraordinaires, les terres riveraines seraient momentanément couvertes de leurs eaux; mais il suppose que l'étang est établi d'ancienneté et il se borne à dire que, dans ce cas, le propriétaire de l'étang n'acquiert aucun droit sur les terres riveraines, et que, d'autre part, celui-ci conserve toujours le terrain que l'eau couvre quand elle est à la hauteur de la décharge de l'étang, encore que le volume de l'eau vienne à diminuer.

Le propriétaire de l'étang doit donc prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter qu'il inonde le fonds voisin. Il doit, en particulier, le munir de digues pour retenir les eaux, et d'un déversoir, dont la hauteur et la largeur se calculent sur le volume d'eau que l'étang peut contenir, sans que les terres qui le bordent soient inondées; une bonde établie dans le fond sert, au besoin, à le dessécher. Il doit, en outre, observer une distance de six pieds entre l'étang et le fonds voisin. Cette distance devrait même être plus grande, si l'on voulait planter ou laisser croître, le long de la berge, des arbres aquatiques, tels que des saules, des peupliers, des frênes, pour la protéger.

Cette distance de six pieds au moins est encore nécessaire

pour permettre d'établir un fossé entre la berge et le fonds voisin, de manière à faciliter l'écoulement des eaux en cas de débordement.

230. Si le déversoir était établi dans le fossé d'un chemin public, il devrait être préalablement autorisé par le Département des Travaux publics.

231. Lorsqu'il y a lieu de répartir les eaux d'une source entre plusieurs propriétés, la division des eaux se fait habituellement au moyen de l'établissement d'un réservoir en roche, dans lequel aboutissent les appareils de répartition.

232. Quant aux eaux courantes proprement dites, le Code civil dispose (art. 644 et 645) que celui dont la propriété borde une eau courante, — autre que les fleuves et rivières navigables ou flottables, — peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés ; que celui dont cette eau traverse l'héritage peut même en user dans l'intervalle qu'elle y parcourt, mais à charge de la rendre, à la sortie de ses fonds, à son cours ordinaire ; que, s'il s'élève une contestation entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles, les tribunaux, en prononçant, doivent concilier l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété ; et que, dans tous les cas, les règlements particuliers et locaux sur le cours et l'usage des eaux doivent être observés.

233. On entend généralement par eaux courantes celles qui se frayent sur le sol un cours naturel habituellement continû ; peu importe, d'ailleurs, que leur lit soit accidentellement desséché pendant les sécheresses de l'été, ou qu'il soit amélioré, contenu ou dirigé par des ouvrages faits de main d'homme. Elles diffèrent des eaux de sources, en ce qu'elles ne coulent plus sur le fonds où elles commencent à jaillir.

224. La loi genevoise du 25 Mars 1816, qui a autorisé le Conseil d'Etat à ranger au nombre des rivières certains cours d'eau, qui ne sont ni navigables, ni flottables, défend de faire, soit dans les bords du lac, soit dans les bords ou dans le cours du Rhône ou des rivières, aucune nouvelle digue, jetée, excavation, etc., sans l'autorisation du Département des Travaux publics. Si donc un propriétaire, dont le fonds est bordé ou traversé par une rivière, désire y pratiquer une prise d'eau pour l'irrigation de sa propriété, il doit se conformer, avant tout, aux directions qui lui sont données par le Département. L'Administration veille, d'ailleurs, à ce que la prise d'eau ne nuise pas aux tiers, dont elle réserve, d'ailleurs, dans les autorisations qu'elle donne, tous les droits.

225. Les tribunaux, en cas de contestation sur l'usage des eaux courantes, prononcent en cherchant à concilier, comme nous l'avons dit plus haut, l'intérêt de l'agriculture avec le respect dû à la propriété. Ils appliquent aussi bien les conventions particulières, ou les simples usages établis d'ancienneté, que les règlements que le Conseil d'Etat ou le Département des Travaux publics a pu faire pour régulariser l'usage des eaux classées au nombre des rivièrés.

226. Notre jurisprudence genevoise est loin de présenter, sur ce point, un ensemble de décisions ; il faut donc rechercher ailleurs les règles applicables en cette matière importante. Le Code rural vaudois contient, à cet égard, des dispositions auxquelles on peut se référer, comme à des principes d'équité naturelle.

227. Les directions suivantes paraissent se concilier parfaitement avec la disposition générale de l'art. 644, et nous pensons que es tribunaux, le cas échéant, feront bien de les appliquer.

238. 1° Lorsque la situation du fonds qui borde l'eau courante ou qui est traversé par cette eau le permet, l'irrigation doit être dirigée de manière à rendre autant que possible au cours d'eau le surplus de celle qui a servi à l'irrigation.

239. 2° Le propriétaire adjacent à un fonds qui borde l'eau courante, ne peut pas obliger le propriétaire de ce fonds à lui relâcher les eaux qu'il prend pour son irrigation. Cependant, lorsqu'un fonds en état d'irrigation est partagé, la partie du fonds qui cesse d'être au bord du cours conserve le droit d'irrigation.

240. 3° Le fonds inférieur n'est pas assujetti à recevoir les eaux que le propriétaire supérieur prend dans le cours d'eau.

241. 4° La convention faite entre deux ou plusieurs propriétaires, pour étendre l'irrigation à des fonds qui ne touchent pas au cours d'eau, ne peut pas nuire aux autres propriétaires riverains, qui peuvent s'opposer à ce que l'irrigation soit étendue au-delà du fonds qui borde l'eau courante, à moins que le cours d'eau ne soit assez abondant pour fournir aux besoins de tous.

La même règle s'applique au cas où le propriétaire d'un fonds riverain en acquiert un autre qui ne jouissait pas du droit d'irrigation.

242. 5° Le non-usage du droit de prise d'eau ne peut, en général, servir à établir la prescription extinctive soit la perte absolue de ce droit. Il s'agit, en effet, ici, d'un acte de pure faculté, que le propriétaire peut faire ou ne pas faire, selon qu'il le juge utile à son exploitation.

243. 6° Les règles d'équité qui précèdent s'appliquent également au fonds qui est traversé par une eau courante.

244. 7° Mais, nous croyons avec M. Daviel (*Traité des cours d'eaux*, n° 596), que celui qui n'est propriétaire que d'une seule rive, ne peut, sans le consentement du propriétaire de la rive opposée, ou de l'Administration, s'il s'agit d'un cours d'eau classé au nombre des rivières, appuyer un barrage ou batardeau sur le terrain de celui-ci. C'est là, en effet, une servitude qui, n'étant pas établie par la loi, ne peut résulter que du libre consentement de la partie intéressée. C'est donc à tort que M. Pictet (*Manuel des Agriculteurs*, 169) admet ce droit, même sous réserve de réciprocité, car un tel ouvrage est un empiétement sur la propriété d'autrui, et il est contraire à la loi du 27 octobre 1817.

245. 8° Lorsqu'il survient dans le cours des eaux des changements naturels et indépendants du fait de l'homme, s'ils sont irréparables, ils doivent être supportés par celui qui en souffre, quoiqu'à l'avantage d'un autre voisin. S'ils peuvent être réparés, le propriétaire a le droit de rétablir les choses dans leur premier état, en tout ou seulement en partie, selon qu'il y a lieu, à la charge de ne causer aucun dommage à autrui ou de l'indemniser. (Domat, *Lois civiles*, T. II, tit. IX, sect. I; Pictet, *Manuel des Agriculteurs*, 141 et 142.)

246. Le propriétaire du fonds bordé ou traversé par une eau courante, n'est pas libre, d'ailleurs, d'y pratiquer des prises d'eau d'une importance telle, soit par la grandeur, soit par le nombre, que les fonds adjacents ou les fonds inférieurs en puissent être privés, à moins qu'il n'ait acquis, par la prescription de trente ans, le droit de conserver ces prises d'eau.

Attendu en fait, a jugé le Tribunal civil (29 Décembre 1837, Kohler c. Gander), que Gander reconnait avoir pratiqué, en 1834, dans le *Nant de Pilly*, deux coupures pour l'irrigation de ses propriétés bor-

dant le dit ruisseau, à l'endroit où il aurait fait ces prises d'eau ; et, en droit, qu'aux termes de l'art. 644, § 1er du Code civil, celui dont la propriété borde une eau courante de l'espèce dont s'agit, peut s'en servir à son passage pour l'irrigation de ses propriétés.

Attendu, d'autre part, que les termes des articles 2219, 2226, C. C. en matière de prescription, sont d'une telle généralité pour toutes les actions, tant réelles que personnelles, qu'il faudrait une exception expresse écrite dans la loi, pour pouvoir s'exempter d'en appliquer les dispositions; que l'article 644, qui confère certains droits aux propriétaires, résultant de leur position par rapport à un ruisseau, ne renferme aucune disposition qui puisse être considérée comme une exception à la règle générale en matière de prescription ; qu'en particulier, il n'en contient pas une semblable à celle de l'article 642, applicable seulement à celui qui a une source sur son fonds ; d'où il faut conclure que le législateur a voulu que le droit qu'il accordait par l'article 644 rentrât dans le droit commun, et fût prescriptible comme tout autre droit inhérent à la propriété, savoir, qu'il ne pût pas être prescrit par le non-usage de la part du propriétaire du droit, mais qu'il pût être prescrit par une possession paisible, publique, et à titre de propriétaire pendant 30 ans, de la part de celui qui voulait acquérir ce droit, *sauf toutefois la faculté laissée aux tribunaux par l'art. 645, de régler l'usage des eaux entre les propriétaires auxquels ces eaux peuvent être utiles.*

Attendu que le fait allégué par la demanderesse, dans son offre de preuve, d'avoir curé le ruisseau en rejetant les déblais sur le terrain du sieur Gander serait, notamment par cette dernière circonstance, un fait de possession de l'espèce de ceux exigés par la loi, art. 2228 et 2229 du Code civil, pour acquérir contre lui un droit de prescription.

Attendu encore qu'elle soutient avoir opéré ce curage à des intervalles périodiques et sans contestation ni interruption du fait du propriétaire riverain, ce qui donnerait à sa possession la continuité exigée par les articles cités ; que, par ces motifs, son offre de preuve est pertinente et doit être admise. — En ce qui concerne l'offre de preuve, que le défendeur a, au moyen de trois prises, détourné l'eau du nant de Pilly pour arroser ses prés : attendu que le défendeur reconnaît avoir fait deux prises d'eau pour le dit arrosage ; mais dénie en avoir fait une troisième ; que, sous le point de vue indiqué par les considérants

qui précèdent, il peut être important pour le demandeur d'établir, soit que ces prises d'eau sont trop nombreuses, soit qu'il en a été fait un grand nombre contre son droit acquis ; qu'ainsi il y a lieu, en donnant acte à la demanderesse de la reconnaissance à cet égard du défendeur, d'admettre aussi son offre de preuve qu'il aurait pratiqué une troisième prise d'eau : Admet l'offre de preuve, etc.

§ 2. *Eaux coulant le long ou au travers des voies publiques.*

247. Le Règlement général de police de 1837 dispose (art. 77, 78 et 80) qu'il ne peut être dirigé ou conduit sur les routes ou voies publiques aucune eau courante, non plus qu'aucun égout d'écurie, de fumier, de fontaine ou de lavoir, sans une permission spéciale. Le Règlement du 10 Juillet 1855 contient cependant une exception en ce qui concerne l'écoulement des eaux des toits ; il dispose que le long des rues des villes, bourgs et villages, ainsi que le long des routes cantonales et communales, les eaux des toits doivent être amenées par des tuyaux jusqu'au sol, et que, dans chaque cas particulier, l'autorité compétente règle le mode d'écoulement sur la voie publique. Dans la ville de Genève, les autorisations sont données par le Conseil Administratif (Loi du 5 Février 1849, art. 18. g.). Dans les autres communes, elles sont données par les maires, s'il s'agit de routes communales, ou par le Département des Travaux publics, s'il s'agit de routes cantonales. (Règlement général de 1837, art. 80.)

248. D'après la loi sur le drainage, du 18 Mai 1857, art. 3, les demandes pour l'écoulement d'eau sur le domaine public, ou dans les fossés des routes cantonales ou communales, doivent être adressées au Département des Travaux publics, qui accorde les autorisations conformément aux lois et règlements en vigueur. Les contestations avec l'Administration, s'il s'en élève, sont réglées, comme dans

les autres cas, en premier ressort, par le Tribunal de Justice de Paix de l'arrondissement, et en dernier ressort par la Cour de Justice. (Jugement du 28 Novembre 1857, Terroux c. Mottu).

249. A qui appartiennent les eaux qui coulent dans les fossés des voies publiques? Dans l'usage, et cette règle est généralement admise, ces eaux sont considérées comme choses n'appartenant à personne (*res nullius*), et, par conséquent, elles sont au premier occupant, chacun vis-à-vis de son fonds, à charge pourtant d'obtenir, s'il y a lieu, de l'autorité administrative compétente, l'autorisation d'ouvrir une tranchée sur le terrain qui sépare le fossé de sa propriété. Les fossés, en effet, font partie des routes cantonales ou communales. (Loi du 25 Mars 1816, art. 18.)

250. Du principe que nous venons de rappeler, et que consacre aussi le Code rural vaudois (art. 126 et 127), il résulte que le propriétaire inférieur ne peut se plaindre si ces eaux sont interceptées à son préjudice, car le propriétaire supérieur, en n'en usant pas, n'a pu, par ce fait seul, perdre un droit de *pure faculté*, et le propriétaire inférieur acquérir, même par une jouissance pendant plus de trente ans, un droit sur des eaux qui, de leur nature, ne sont pas, dans ce cas, susceptibles de prescription. Le propriétaire inférieur ne pourrait se plaindre qu'autant que l'autorité administrative compétente lui en aurait fait une concession régulière et non précaire.

251. Pareillement, si, pour l'amélioration des chemins, il y a lieu d'en changer la direction ou le niveau, les propriétaires limitrophes ne pourraient se plaindre de ne plus pouvoir utiliser les eaux qui en découlent. Il en serait autrement si l'un d'eux avait acquis, par concession régulière, le droit d'avoir un cours d'eau au travers d'une voie publique;

dans ce cas, l'Etat ou la commune devrait faire les ouvrages nécessaires pour qu'il puisse en jouir, ou, tout au moins, indemniser le propriétaire dans la mesure de l'importance de la concession et du préjudice que sa suppression lui cause. Cette manière de voir paraît surtout fondée, si la concession, dans son principe, avait un caractère définitif, et, en particulier, si elle avait été faite à titre onéreux, ou sans réserve. Dans le cas contraire, il est évident que les travaux devenus nécessaires pour la conservation du cours d'eau devraient être faits aux frais du propriétaire intéressé, en se conformant aux directions de l'autorité compétente. (Règ. général de police, art. 77).

252. Un jugement du 30 Mai 1834 (Mittendorf c. Vescou), statuant sur une contestation, née entre particuliers, à l'occasion des eaux découlant d'un chemin public, a décidé que les eaux pluviales doivent être assimilées à des eaux provenant d'une source, quant au mode de prescription établi par les articles 641 et 642 du Code civil ; que, toutefois, l'établissement d'une rigole, soit fossé, le long d'un chemin public, afin d'amener sur le fonds inférieur les eaux découlant soit du chemin public, soit du fonds supérieur, ne saurait constituer, vis-à-vis de ce dernier, un ouvrage apparent, dans le sens de l'article 642 du Code civil, puisqu'il est d'usage qu'un fossé ou rigole soit pratiqué de chaque côté des chemins ; qu'au surplus, à l'égard des eaux provenant du chemin, la preuve de possession trentenaire ne pourrait être faite que contre le propriétaire du chemin public.

253. Quant aux eaux qui s'écoulent d'un fonds sur un autre, au travers d'une voie publique, elles ne peuvent être détournées sur le fonds voisin, au préjudice du fonds qui les a reçues pendant trente ans. (Jugement du 14 Décembre 1833, Monin c. Cavet.)

254. Le propriétaire du fonds inférieur peut prescrire, même contre une commune, conformément aux articles 641 et 642 du Code, les eaux découlant des bassins d'une fontaine publique. Dans une espèce jugée par le Tribunal civil et par la Cour de Justice (jugements du 29 Juin 1835, 12 Septembre 1835 ; arrêt du 14 Mars 1836, Comte c. commune de Bernex), il a été décidé que Comte, propriétaire inférieur, avait pu prescrire l'écoulement des eaux sortant des bassins de la fontaine dite en *Saule*, appartenant à la commune, du moment que cet écoulement avait eu lieu, d'une manière non interrompue, sur le pré de Comte, au moyen d'un fossé de deux pieds de largeur environ, pratiqué par Comte ou ses auteurs, joignant les bassins de la fontaine publique et traversant l'espace de sept pieds environ qui sépare la haie de Comte des dits bassins, le tout avec les caractères voulus pour prescrire.

« Considérant, en fait, dit l'arrêt de la Cour de justice, que Comte prétend avoir acquis, par prescription, le droit de profiter seul de la totalité de l'égout de la fontaine de Saule ; et, en droit, que conformément à l'art. 642 du Code civil, cette prescription a pu s'acquérir par une possession de trente ans, à compter du moment où les propriétaires de la pièce ont fait et terminé des ouvrages apparents, destinés à faciliter l'écoulement, dans leur propriété, de l'égout de la fontaine;

« Considérant que la preuve des faits de possession, allégués par Comte, a été admise par l'ordonnance préparatoire de laquelle aucun appel n'a été interjeté ; qu'il résulte de l'enquête que, plus de 30 ans avant l'intentat du procès actuel, l'écoulement de l'égout de la fontaine s'est fait sur le pré de l'intimé par le fossé, soit, ruisseau, pratiqué à cet effet, tant dans le dit pré que sur le terrain communal qui se trouve entre cette pièce et les bassins de la fontaine; que cette possession a eu tous les caractères légaux au moyen desquels elle pouvait fonder la prescription ; que la partie de l'égout de la fontaine, qui excédait les besoins de l'irrigation de la pièce de Comte, a pu être recueillie par les voisins, sans nuire à la possession de l'intimé ;

« Considérant, en droit, que tous ces faits, étrangers à l'autorité municipale de Bernex, pourraient d'autant moins former, au profit de la commune, une interruption de prescription, que le Conseil municipal, par son arrêté du 27 Juin 1819, a reconnu que le pré dont s'agit, recevait l'écoulement de la fontaine de Saule dès un temps immémorial : Confirme, etc. »

SECTION II.

Des usines et établissements à demeure fixe, sur les rives ou dans le lit des cours d'eau.

§ Ier. *Des droits respectifs de l'Etat et des particuliers sur les eaux courantes.*

---

255. Les eaux qui coulent sur notre territoire sont, ou du domaine public, ou du domaine privé. Le Lac, le Rhône et l'Arve, n'étant pas susceptibles d'une propriété particulière, et étant navigables ou flottables, sont considérés comme des dépendances du domaine public, aux termes de l'article 538 du Code civil.

256. Tous les autres cours d'eau admettent l'empreinte de la propriété privée; mais ici, notre législation établit une distinction qu'il est nécessaire de rappeler. Aux termes de la loi du 25 Mars 1816, article 25, nul ne peut faire dans les bords du Lac, ou dans le cours du Rhône et des rivières, aucune nouvelle digue, jetée, excavation, prise de matériaux, plantation, dépôt, construction, ni autre nouvel établissement quelconque, sans une permission spéciale. Mais quelles sont les eaux courantes qui doivent être considérées comme rivières? La loi elle-même ne le dit pas; elle a laissé au Conseil d'Etat le soin de les désigner. En conséquence, ce

Corps, par plusieurs arrêtés successifs, a classé au nombre des rivières, auxquelles la loi précitée serait applicable : 1° l'Arve, la London, la Versoix et l'Aire, dans tout le territoire du canton ; 2° toutes les eaux dont le cours ou le milieu du cours sert de frontière avec les Etats voisins, dans la partie seulement qui fait limite (Arrêté du 4 Août 1820.) ; 3° une partie du cours de la Laire (Arrêté du 28 Mars 1842.) ; 4° le cours de la Seimaz (Arrêté du 11 Septembre 1844.) ; 5° enfin une partie du cours de l'Avril (Arrêté du 29 Décembre 1845).

257. Du fait que les cours d'eau que nous venons d'énumérer ont été classés au nombre des rivières, s'ensuit-il qu'ils puissent être considérés comme une dépendance du domaine public ? Nous ne le pensons pas. Ces eaux, bien que classées au nombre des rivières, au bord ou dans le lit desquelles aucun ouvrage et construction du genre de ceux que la loi énumère ne peut être fait sans autorisation, ne perdent pas, pour cela, le caractère inhérent au domaine privé ; seulement, ces eaux, en raison de leur importance relative et des dangers qu'elles peuvent présenter, sont assujetties, par la loi, à certaines prescriptions de police, dans l'intérêt général. Le législateur genevois a consacré cette manière de voir dans des lois subséquentes. Ainsi, la loi du 27 Octobre 1817, attribue le droit de pêche aux propriétaires riverains des cours d'eau, autres que le Lac, le Rhône et l'Arve. Ces propriétaires l'exercent sans être astreints au *permis* de pêche, bien qu'ils soient soumis aux dispositions du Règlement général de police, en ce qui concerne la saison où la pêche peut s'exercer, les instruments prohibés et les pratiques défendues comme nuisibles au poisson. Dans ce cas, les riverains exercent ce droit dans toute la largeur de la rivière, si elle traverse leur fonds, ou jusqu'au fil de l'eau, c'est-à-

dire jusqu'au milieu du cours, si elle les borde. Cependant, la loi leur interdit de placer dans le lit des rivières et *même des ruisseaux* aucun établissement fixe soit barrage.

Ainsi encore, la loi du 13 Février 1843, au nombre des attributions qu'elle confère au Département des Travaux publics, lui donne celles de veiller à l'exécution des lois et règlements sur les cours d'eau et sur la voirie, *ainsi qu'à la conservation des droits de l'Etat sur les grèves du lac et les bords des rivières cantonales.* Il exerce ce droit, sauf recours au Conseil d'Etat, qui statue en dernier ressort. Pareillement, la loi du 27 Septembre 1854 consacre la distinction que nous avons signalée entre les eaux qui sont de la dépendance exclusive du domaine public et les autres rivières. Des établissements industriels ne peuvent être créés sur les eaux du Rhône, de l'Arve ou du Lac, qu'à titre précaire et avec l'autorisation du Grand Conseil [1].

Ajoutons enfin que, quoique pour la confection du cadastre, les eaux courantes classées parmi les rivières soient toujours séparatives de parcelles, il a été expressément entendu que la plantation des limites le long des berges, sur les deux bords, « *ne porterait aucun préjudice aux droits que les propriétaires riverains pourraient avoir sur tout ou partie du lit des rivières non navigables ni flottables.* » (Instruction du Département des Travaux publics, du 11 Décembre 1845). Mais, nous le répétons, le droit de propriété que les riverains peuvent prétendre sur les *rivières* non navigables ni flottables, est un droit qui ne peut se concevoir sans des limitations nécessaires ; il ne peut donc être

1. Le Grand Conseil est actuellement nanti d'un projet de loi, tendant à mettre les autorisations de construction sur les eaux du domaine public dans la compétence du Conseil d'État.

absolu et demeure, d'ailleurs, soumis aux règlements administratifs ou judiciaires, comme aux conventions particulières, qui seraient faits pour régler l'usage des eaux entre les divers intéressés.

258. Quant aux cours d'eau qui n'ont point été classés au nombre des rivières, la plupart des principes qui viennent d'être énoncés leur sont applicables, sauf, toutefois, que les règlements de l'Administration ne leur sont point applicables. (Instruction du Département des Travaux publics, du 11 Décembre 1845.)

259. Que doit-on entendre par ces expressions de rivage, grève du lac, plage, ou lit des rivières? Cette question est intéressante, soit qu'il s'agisse du Lac, du Rhône ou de l'Arve, qui sont une dépendance du domaine public, et, comme tels, appartiennent exclusivement à l'Etat, soit qu'il s'agisse de déterminer l'espace de terrain qui, aux termes de la loi du 25 Mars 1816, est frappé, comme le reste du lit de la *rivière*, de la servitude légale de n'y faire aucune nouvelle digue, jetée, excavation, prise de matériaux, plantations, dépôts, constructions, ni autre nouvel établissement quelconque, sans une permission spéciale du Département des Travaux publics.

260. Conformément à une jurisprudence généralement admise, le Tribunal civil (Jugement du 31 Janvier 1845, Falcon c. Hilficker et l'Etat) a décidé, relativement à l'Arve, « que le Code civil (art 538) n'ayant pas défini explicitement ce que l'on doit entendre par le lit des rivières, il faut avoir recours, soit aux règles de raison écrite, tracées dans le droit romain, qui a été, sur ce point, la source du Code civil, soit aux principes physiques puisés dans la nature même des choses ; que les lois 3 et 5 au Digeste, *de fluminibus*, définissaient les rives : « ce qui contient la rivière coulant à

pleins bords, *plenissimum flumen* »; que l'on doit physiquement entendre par là l'espace recouvert par les plus hautes eaux normales de la rivière, indépendamment de tout débordement ou inondation ; que cet espace est ordinairement marqué par les sables et pierres charriés par la rivière, et par la stérilité d'un sol recouvert par l'eau, au moins pendant un certain temps chaque année ; que les rives le sont à leur tour par la reprise de la végétation au-dessus de la ligne des plus hautes eaux, sans débordement. »

261. De ce qui précède, il résulte que les eaux, chez nous, sont de trois espèces différentes : les eaux comprises dans le domaine public, c'est-à-dire le Lac, le Rhône et l'Arve ; les rivières, dont le cours et les bords sont frappés d'une servitude légale qui interdit aux propriétaires riverains d'y faire aucun ouvrage ni construction, sans autorisation ; et les simples cours d'eau, dont les riverains peuvent disposer sans autorisation, à charge par eux de respecter les droits de leurs co-riverains.

262. La loi du 25 Mars 1816 a donc modifié, en ce qui concerne les rivières proprement dites, la législation plus large du Code civil (art. 644 et 645). Notons ici que, sauf ce qui est relatif aux contestations de propriété, qui sont de la juridiction des tribunaux ordinaires, l'Administration est seule compétente pour statuer sur les constructions ou établissements qui ont lieu sur les rivières ou dans leurs bords, et que c'est à elle seule à décider si tel ou tel ouvrage rentre dans la défense portée en l'article 25 de la loi précitée, lorsque d'ailleurs il ne s'élève pas de contestation de propriété. (Jugement du 17 Décembre 1836, Pelaz c. la Chambre des Travaux publics).

263. Néanmoins, si les constructions établies sans autorisation, avaient subsisté pendant trente ans sur le bord ou

dans le lit des rivières non comprises dans le domaine public, telle que la Versoix, par exemple, il y aurait prescription acquise, et le Département des Travaux publics ne serait plus admis à en faire opérer la suppression. La prescription daterait du jour d'un arrêté du Département ordonnant, par exemple, la suppression d'un bief ou prise d'eau, lorsque, pendant trente ans, le propriétaire riverain l'aurait conservé. (Jugement du 25 Mai 1827, Poncet c. l'Etat.)

264. L'étendue des autorisations, au point de vue de leur caractère précaire ou définitif, est réglée par l'arrêté du Département des Travaux publics; ces autorisations ont toujours lieu sous réserve des droits des tiers, et, en particulier, des riverains inférieurs. C'est ainsi qu'il a été jugé (29 Août 1840, Excoffier c. Pelaz) « que le droit accordé par le propriétaire de l'usine supérieure, d'enlever les attérissements qui mettraient obstacle au cours de l'eau, en aval de son usine, ne pouvait aller jusqu'à lui permettre de détruire les ouvrages de l'usine inférieure; qu'en supposant même que ces ouvrages lui fussent nuisibles, il ne pouvait que se pourvoir par devant l'autorité compétente pour les faire modifier, s'il y avait lieu, mais qu'il ne pouvait, dans aucun cas, se faire justice à lui-même. »

Ajoutons que les autorisations soit concessions sur les eaux du Lac, du Rhône et de l'Arve, sont toujours à titre précaire. (Loi du 27 Septembre 1854.)

265. Sous l'ancienne République, les concessions sur les eaux du Lac, du Rhône et de l'Arve, étaient accordées par le Petit Conseil. Elles avaient lieu, soit sous forme d'abergement ou d'emphytéose, moyennant le paiement d'un cens annuel, comme reconnaissance du droit de la Seigneurie, soit à titre précaire, et, par conséquent, révocable en tout temps. Les constructions encore existantes, qui remontent à

cette époque, sont donc régies par le titre de leur concession. En outre, elles n'étaient jamais accordées que sous réserve expresse des droits des tiers, lesquels devaient toujours être préalablement entendus dans leurs oppositions. Telle était, en particulier, la disposition formelle du Code genevois de 1791, livre Ier, titre III, art. XLV et L, lequel, comme on le sait, avait résumé et coordonné la législation et les usages antérieurs.

Quant aux autorisations qui ont été données depuis la loi du 25 Mars 1816, elles ont presque toujours été accordées à bien plaire, et parfois moyennant une redevance annuelle.

266. La convention du 11 Mai 1834, pour le partage des biens appartenant aux communes dont une partie seulement a été cédée au Canton de Genève, d'après le Traité de Turin du 16 Mars 1816, article 15, dispose « qu'après le partage, les parties intéressées conserveront le droit d'user, comme par le passé, des eaux, fontaines, passages et chemins d'investiture et de dévestiture; que, néanmoins, les parties intéressées ne pourront prétendre à d'autres droits que ceux qui auront été mentionnés aux actes de partage passés en exécution de cette convention. »

267. La Cour de Justice (arrêt du 23 Septembre 1844, Foncet et Suardo c. Ville de Carouge), appelée à statuer sur la nature et l'étendue du droit des concessionnaires, relativement à une prise d'eau accordée en 1809, sous une rue et place de la ville de Carouge, a rendu la décision suivante, que nous tenons à rapporter ici, parce qu'elle fait connaître d une manière complète quel était, à cette époque, le rôle de l'Etat vis-à-vis des Communes, quant au régime des eaux.

Première question. Le décret impérial du 11 Avril 1809, dont se prévalent les appelants, comprend-il, en faveur des concessionnaires, l'autorisation de faire passer sous la rue d'Arve et la place d'armes à Carouge, l'aqueduc de décharge de la prise d'eau concédée?

2me question. En cas de réponse affirmative à la 1re question, quelle est la nature et l'étendue du droit conféré aux concessionnaires, en ce qui touche spécialement le passage de l'aqueduc de décharge sous les rue et place sus-mentionnées de la ville de Carouge?

3me question. La délibération du Conseil Municipal de la ville de Carouge, du 20 Juin 1806, contient-elle un assentiment exprès à l'établissement de l'aqueduc de décharge, tel qu'il a été construit dès lors?

4me question. En cas de réponse négative à la 3me question, le décret impérial du 11 Avril 1809, pouvait-il valablement et régulièrement autoriser l'établissement de l'aqueduc de décharge par-dessous les rue et place de la ville de Carouge, sans le consentement exprès du Conseil Municipal de cette commune?

5me question. En présence du décret impérial du 11 Avril 1809, la commune de Carouge est-elle fondée à réclamer la suppression de l'aqueduc de décharge ci-dessus mentionné?

6me question. Les appelants sont-ils bien fondés à leur tour, dans leurs conclusions principales contre la commune de Carouge?

7me question. Que doit-il être, en particulier, statué sur la demande de dommages-intérêts faite par les appelants?

Sur la 1re question: Considérant que, lorsqu'il s'agit de la concession d'une prise d'eau pour l'établissement d'une usine, le canal de dérivation qui prend l'eau dans la rivière et qui l'y ramène, soit que ce canal soit tout entier à ciel ouvert, soit qu'il soit en partie enfermé dans un aqueduc, forme un tout unique, et qu'ainsi la demande de concession, comme la concession même, embrasse nécessairement l'ouvrage en son entier;

Considérant, qu'en effet, l'eau qui est prise dans la rivière, devant y faire retour, et aucun ouvrage ne pouvant être établi sur ses bords, sans permission, l'autorité saisie de la demande est appelée à considérer aussi bien le point de retour que le point de départ, et, par conséquent, le trajet entier entre ces deux points;

Considérant, d'ailleurs, qu'en 1809 la police générale des eaux appartenant à l'administration publique supérieure, cette administration, en accordant la demande, devait pourvoir nécessairement à l'écoulement de l'eau détournée, et prendre les précautions convenables pour que cette eau ne devînt pas une cause de dommage pour le public et d'insalubrité pour la localité ;

Considérant, d'après cela, qu'il y a lieu de conclure que si, dans le décret impérial du 11 Avril 1809, l'autorisation ne porte, en termes formels, que sur la prise d'eau, dans la rivière d'Arve, et la construction des artifices nécessaires à la fabrique projetée, c'est que la prise d'eau et la construction dont il s'agit impliqueraient, par la force des choses, la totalité des travaux nécessaires pour prendre l'eau à la rivière et pour l'y ramener ;

Considérant que la conclusion ci-dessus est fortifiée par les observations ci-après, savoir : 1° que l'article 3 du décret statue que les travaux, sans distinction, seront exécutés sous la surveillance des ingénieurs des ponts et chaussées ; 2° que le rapport du ministre de l'intérieur, qui est annexé au décret, sur lequel ce décret a été rendu, et qui en est ainsi le complément nécessaire, mentionne, d'après l'avis de l'ingénieur en chef des ponts et chaussées, toutes les conditions jugées nécessaires, par l'administration, pour l'exécution des travaux, depuis la palée à établir dans la rivière pour porter l'eau dans le canal de dérivation, jusqu'à l'embouchure du canal de décharge, destiné à rendre l'eau à la rivière, en énonçant spécialement que cet aqueduc passera sous la *rue d'Arve et la place d'armes à Carouge ;*

Considérant que le contexte de l'arrêté du préfet du Léman du 2 Janvier 1808, qui a été la décision préparatoire, donne lieu à des observations qui conduisent à la même conclusion que le décret ;

Considérant qu'il résulte avec évidence de ce qui précède, que le décret impérial du 11 Avril 1809, en accordant aux auteurs des appelants leur demande relative à l'établissement d'une prise d'eau dans la rivière d'Arve, comprend en leur faveur l'autorisation de faire passer, sous la rue d'Arve, et la place d'armes à Carouge, l'aqueduc de décharge de la prise d'eau, et qu'ainsi l'établissement de cet aqueduc, tel qu'il existe aujourd'hui, est le résultat des travaux faits sous la direction des ingénieurs des ponts et chaussées, conformément au décret ;

Sur la 2me question : Considérant que la rivière d'Arve dépendait du domaine public; considérant que les rue et place de la ville de Carouge, par dessous lesquelles l'aqueduc de décharge a été établi, en dépendent également (C. C., 538);

Considérant que les choses qui dépendent du domaine public, n'étant pas dans le commerce, sont, par leur nature, imprescriptibles et inaliénables, tant que leur destination publique subsiste (C. C., 1598, 2226);

Considérant que le propre de l'aliénation, soit par vente, soit autrement, est d'être irrévocable et de conférer à l'acquéreur un droit invariable et perpétuellement transmissible ;

Considérant, d'après ces principes, que la concession portée au décret impérial du 11 Avril 1809, est, de sa nature, susceptible d'être modifiée et même révoquée, ainsi que l'exprime l'article 4 ;

Que cet article 4 s'applique aussi bien à l'aqueduc de décharge de la prise d'eau, qu'à la prise d'eau même ;

Qu'ainsi le décret n'a point aliéné, au profit des concessionnaires, relativement au sol souterrain de la rue d'Arve et de la place d'armes à Carouge, un droit invariable et perpétuel de propriété ou de servitude, mais leur a conféré seulement un droit d'usage soumis, quant à son mode, quant à son étendue, et quant à sa durée, aux restrictions que comporte l'art. 4 du décret ;

Considérant, d'après ce qui précède, que la commune de Carouge est mal fondée à attaquer la validité du décret dont s'agit, d'une part, en invoquant l'art. 1598 du C. C.; d'autre part, en avançant que la concession, emportant aliénation, ne pouvait être effectuée qu'en vertu d'une loi.......

Sur la 4me question : Considérant qu'il y a lieu de distinguer, relativement aux communes, d'une part et selon l'article 542, C. C., *leurs biens communaux ;* d'autre part et selon l'art. 538 du même Code, les choses dépendant de cette portion du domaine public, qui, étant administrée par les communes, a reçu des auteurs la dénomination distinctive de *domaine public municipal ;*

Considérant que, si la commune est propriétaire des *biens communaux*, elle ne l'est point des choses qui dépendent de la portion du domaine public qu'elle administre : l'essence de la propriété étant d'être exclusive, tandis que l'essence du domaine public est de n'ap-

partenir exclusivement à personne, et d'être régi pour l'avantage de tous; qu'ainsi la commune n'a que la simple gestion des choses qui composent le ***domaine public municipal;***

Considérant que les rues et places des villes, ***n'étant pas susceptibles de propriété privée*** (538, C. C.), ne font point partie des biens communaux, mais sont une dépendance du domaine public ;

Considérant que la distinction ci-dessus résulte avec évidence des articles 538 et 542 du C. C., qui avaient modifié, sous ce rapport, les lois antérieures et notamment la loi du 10 Juin 1793;

Considérant, d'après cela, qu'au 11 Avril 1809, la ville de Carouge n'était point propriétaire des rue et place par-dessous lesquelles l'aqueduc de décharge a été établi, et qu'ainsi elle est non recevable à invoquer cette qualité, pour soutenir que la concession du décret ne pouvait être faite valablement, sous ce rapport, sans son consentement exprès;

Considérant que, dans l'administration du domaine public municipal, et notamment de la voirie urbaine, il y a lieu de distinguer des actes de deux espèces : d'une part, la détermination des travaux nécessaires à l'entretien des rues, places, et de tout ce qui s'y rapporte, votation de sommes, etc.; d'autre part, toutes les autres décisions, et notamment les décisions à prendre sur la demande d'autorisation que font les particuliers, pour le service de leurs immeubles, de certains usages de la voie publique, qui, sans en effacer, ou altérer la consécration civile, profitent directement ou indirectement à l'utilité locale;

Considérant qu'il résulte des lois qui régissaient l'administration des communes et l'administration générale sous l'empire français au 11 Avril 1809, notamment de la loi du 28 pluviôse an 8, et de la loi du 16 Septembre 1807, que, pour les actes de la première espèce, l'intervention du Conseil municipal de la commune était de rigueur, mais qu'il ne résulte d'aucune des lois dont il s'agit, que l'intervention du Conseil municipal fût nécessaire pour les actes de la seconde espèce; que, relativement à ces derniers, les décisions des maires n'étaient qu'en premier ressort, subordonnées à l'examen de l'autorité administrative supérieure, à qui appartenait la décision définitive;

Considérant que c'est dans les actes administratifs de la seconde espèce que doit être rangé le décret (de concession) du 11 Avril 1809, en ce qui touche l'autorisation spéciale relative au passage de l'aqueduc sous les rue et place de la ville de Carouge ; que si le décret a directe-

ment statué sur ce point accessoire, sans qu'il fût intervenu une décision préalable du Maire, c'est que l'administration supérieure avait été directement saisie par l'objet principal de la demande, qui concernait la rivière d'Arve ;

Considérant que les art. 50 et 54 de la loi du 14 Décembre 1789 ne contiennent rien de contraire à ce qui vient d'être énoncé ; que, du reste, en 1809, l'organisation des communes et les attributions des autorités municipales avaient été modifiées par la loi du 28 pluviôse an 8 ;

Considérant que la même observation s'applique à l'art. 3, titre XI de la loi du 24 Août 1790 ;

Considérant, en définitive, que, sur le point qui fait l'objet de la présente question, le décret impérial du 11 Avril 1809 a complètement statué ;

Sur la 5me question : Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le décret impérial du 11 Avril 1809 est, dans la main des concessionnaires et de leurs ayant-cause, un titre valable et régulier qui doit déployer pleinement les effets qu'il comporte et que les appelants sont bien fondés à l'opposer à la commune de Carouge, comme à tout autre intéressé ; qu'ainsi, la commune de Carouge est sans aucun droit pour exiger des appelants la suppression de l'aqueduc de décharge, établi en vertu du susdit décret ;

Sur la 6me question : Considérant que, bien que la concession faite par le décret du 11 Avril 1809 soit soumise aux restrictions qui résultent de la réserve exprimée en l'art. 4 du décret, elle n'en donne pas moins aux concessionnaires ou à leurs ayant-cause un droit exclusif, soit à la concession même, soit aux ouvrages faits en exécution d'icelle ;

Considérant, en conséquence, que la commune de Carouge n'est point en droit de s'attribuer, contre la volonté des concessionnaires ou de leurs ayant-cause, l'usage de l'aqueduc de décharge établi en conformité du droit ; considérant, toutefois, que l'état de choses contre lequel les appelants réclament et sont fondés à réclamer, n'est pas susceptible d'être brusquement changé sans de notables inconvénients, et qu'en conséquence l'intérêt public exige que le Maire de Carouge ait un délai suffisant pour préparer et accomplir, d'une manière convenable, les travaux nécessaires à un nouveau mode d'écoulement des eaux et immondices de la ville :

La Cour réforme le jugement du 10 Mai 1844; déclare la ville de Carouge mal fondée et la condamne à boucher et supprimer l'ouverture faite par elle dans l'aqueduc de décharge des appelants, sous la rue d'Arve, etc.

§ 2. *Droits et obligations des usiniers entre eux et par rapport aux fonds voisins.*

268. De même que les propriétaires riverains des eaux courantes, autres que celles qui forment une dépendance du domaine public, peuvent s'en servir pour l'irrigation des fonds limitrophes, de même ils peuvent les utiliser pour faire mouvoir des usines, sauf, s'il s'agit des cours d'eau classés au nombre des rivières, à demander préalablement les autorisations nécessaires.

269. Dans l'un et l'autre cas, ils doivent tenir les eaux à une hauteur qui ne nuise à personne; et, lors même qu'il s'agit de simples cours d'eau, les propriétaires ou fermiers de moulins et usines, construits ou à construire, sont garants de tous dommages que les eaux pourraient causer aux chemins ou aux propriétés voisines, s'ils n'ont pas eu soin de faire fixer, par l'autorité compétente, la hauteur de leurs déversoirs. Dans la pratique, à Genève, les travaux de cette nature sont faits sous la surveillance du Département des Travaux publics ou de ses délégués, aux frais du propriétaire de l'usine. (Voir la loi du 6 Octobre 1791, Tit. II, art. 15 et 16; Code pénal, art. 457.) L'Administration cantonale peut même intervenir d'office par voie réglementaire; les tribunaux ont, de leur côté, un droit analogue, quant aux contestations qui leur sont soumises; à charge seulement, dans l'un et l'autre cas, de respecter les conventions existantes et les droits acquis; les tribunaux doivent, en outre, se conformer aux règlements et usages locaux, s'il en existe.

270. Dans les contestations qui s'élèvent sur l'usage des eaux du domaine privé, l'Administration, de même que les tribunaux, ont coutume d'observer les principes d'équité suivants, pour déterminer les mesures propres à prévenir les inondations, ou à procurer une meilleure distribution des eaux, dans l'intérêt des propriétaires d'usines ou des fonds voisins.

271. En l'absence de conventions, tous les riverains des rivières et autres cours d'eau ont, par la situation naturelle de leurs fonds, le même titre et le même droit à l'usage des eaux ; une loi d'égalité et de réciprocité domine toutes leurs relations. L'exercice du droit de l'un ne peut nuire au droit de l'autre. (Daviel, *Des cours d'eau*, nº 628.)

272. Ainsi, par exemple, ils ne peuvent, par la direction nouvelle donnée au cours d'eau, ou par la rapidité plus grande qui lui serait imprimée, causer aux berges des fonds inférieurs des dégradations ou des affouillements.

273. Ils ne peuvent pas non plus maintenir les eaux à un niveau trop élevé, de manière à priver les fonds riverains de leur égout naturel. Ce niveau doit être maintenu à une distance de celui de la prairie, qu'on fixe ordinairement à huit centimètres.

274. L'usine nouvelle doit être construite de façon à ne pas entraver la marche ni troubler la possession des usines anciennes, qui ont la priorité de construction, et à ne causer aucun dommage aux riverains. (Daviel, T. II, nos 620-628.) Par usine ancienne, on doit nécessairement entendre celle actuellement existante, et qui a priorité de date sur la nouvelle, de telle sorte que, si la première gênait la marche de celle-ci, le propriétaire de l'usine nouvelle ne pourrait se plaindre. Il ne devrait imputer qu'à lui-même d'avoir établi son moulin trop près d'une usine déjà existante ; si, d'ailleurs, celle-ci se trouve dans des conditions normales.

275. Ainsi, lorsque, par le reflux ou remoux des eaux, par des changements apportés dans leur cours ou de toute autre manière, une usine occasionne des détériorations à d'autres usines ou constructions précédemment établies, ou à des fonds, les propriétaires qui souffrent de ces dommages peuvent en demander la réparation.

276. Une usine ne peut, en général, être établie de manière à marcher par éclusées. Cependant, si le mouvement de l'usine supérieure, établie la première, ne peut qu'être intermittent, à cause de la pauvreté du cours d'eau, le propriétaire peut retenir les eaux dans des bassins et ne les lâcher qu'à sa commodité, lors même que l'usine inférieure serait privée d'eau ; mais, pour jouir de cette faculté, il faut nécessairement que les écluses et autres ouvrages servant à retenir les eaux, aient été établis avant la construction de l'usine inférieure. (Code rural vaudois, 136 ; Daviel, *Traité des cours d'eau*, T. II, nos 629 et 636.)

277. Les biefs sont des cours d'eau artificiels établis pour faire marcher les usines. La *tourne* est un empellement établi à la naissance du bief, pour faire couler à volonté l'eau dans celui-ci ou la rejeter dans la mère-rivière.

On nomme *canal de décharge* le canal latéral ou perpendiculaire au bief, qui est destiné à rendre les eaux à leur cours naturel.

Des repères se placent à l'entrée des *déversoirs*, lorsque le même cours d'eau est destiné à alimenter plusieurs usines successives. Le *seuil* du déversoir, établi à l'entrée du canal de décharge, est destiné à maintenir d'une manière permanente les eaux du bief à un niveau tel que l'usine inférieure ne puisse être inondée, et que l'usine supérieure ne puisse être entravée dans sa marche ou dégradée par le reflux qu'occasionnerait un barrage temporaire sur les eaux du

bief, ou à l'entrée du déversoir, suivant que les eaux sont hautes ou basses. Ces barrages clandestins se font ordinairement au moyen de poutres placées transversalement sur les deux bords du bief, par le propriétaire de l'usine inférieure, pour éviter les dégâts dont les eaux le menacent dans les grandes crues. Mais cette pratique n'est pas permise, car elle est de nature à causer de grands dommages aux fonds supérieurs, en empêchant l'écoulement naturel et régulier des eaux.

278. Lorsque deux usines sont construites côte à côte, sur un bief indivis, le *seuil*, c'est-à-dire la pièce de bois inférieure existant à l'entrée des chenaux servant à la division de l'eau du bief entre les usiniers, doit être maintenue exactement de niveau. Chacun répare les empellements qui servent à la division des eaux et qui lui sont propres.

Si la division des eaux n'est pas faite dans une égale proportion, et que le titre ne s'explique pas suffisamment, la quantité d'eau à laquelle chacun a droit est mesurée dans le vide, c'est-à-dire non compris les colonnes de l'empellement.

La *déchargeoire commune*, qui existe entre les pelles particulières, doit être entretenue à frais communs. Cette déchargeoire ne peut être ouverte qu'en baissant ses propres pelles, pour que l'autre usine ne se trouve pas privée d'eau; mais, dans les crues extraordinaires, chacun a le droit, et même le devoir, de lever la déchargeoire sans baisser ses empellements.

279. Lorsqu'un canal est établi d'ancienneté pour dériver, contrairement au droit commun, une partie des eaux d'une rivière sur une usine éloignée, si des contestations s'élèvent entre le propriétaire de cette usine et ceux des usines inférieures établies sur la rivière, les ouvrages néces-

saires pour assurer, d'une manière permanente, le partage des eaux, doivent être faits exclusivement aux frais de celui auquel ces ouvrages profitent d'une manière exceptionnelle. Ce principe a été admis par arrêt de la Cour impériale de Lyon, du 5 Décembre 1861. (Baronne de Staël contre les Usiniers de Versoix.)

280. Lorsque plusieurs usines ou fabriques, d'abord réunies dans la même main, passent ensuite à divers propriétaires par l'effet d'un acte de partage, si cet acte a omis d'indiquer les droits de chacun sur le cours d'eau soit bief qui alimente ces usines, on considère que l'intention des parties a été nécessairement de leur attribuer, à chacune, le cours d'eau dont les usines avaient joui jusqu'alors, ce cours étant un accessoire indispensable de l'établissement industriel échu au lot de chacune d'elles. (Arrêt du 19 Avril 1841, Lequin c. Bouchard et autres.)

281. La clause par laquelle on stipule dans un acte qu'un bief, que les digues et ponts, seront entretenus et reconstruits à frais communs, est considérée comme ayant pour but l'économie et la promptitude à apporter pour les réparations que le temps et la violence des eaux peuvent, dans certains cas, rendre nécessaires; elle donne à l'une des parties le droit de contraindre l'autre à réparer les dégradations qui seraient de nature à nuire à son propre cours. L'une d'elles ne pourrait donc s'opposer, par caprice ou en évitation de frais, à des réparations qui seraient nécessaires ou utiles à l'autre partie, et qui ne nuiraient pas à la jouissance de celle qui refuserait son consentement. Que si l'un des propriétaires néglige de réparer les dégradations qui peuvent nuire à l'autre propriétaire, celui-ci peut l'y contraindre; mais aussi, celui des deux propriétaires qui ferait seul des ouvrages de nature à nuire à l'autre, pourrait être arrêté dans ces

travaux, et contraint à maintenir l'état ancien des digues et du bief. (Même arrêt.)

282. L'usine la moins ancienne ne peut, à moins de titres contraires, faire entrer dans son bief que le trop plein, soit la partie des eaux qui n'entrent pas dans le bief de l'établissement industriel antérieur en date. (Même arrêt.)

283. Celui dont le bief traverse le fonds d'autrui, sur lequel, à une époque plus ou moins reculée, il a été établi, a, par cela même, le droit d'y passer, lui et les ouvriers qu'il emploie, pour en réparer les rives; et il peut rejeter ou déposer, à droite et à gauche, la terre, le limon, les pierres, le sable et la chaux qu'il tire du bief ou qui servent à le réparer. Tel est l'usage qui a sa source dans le Droit romain (*Dig. Communia prædiorum*, Loi 11, § 1.) Cet usage a été consacré par un arrêt de la Cour de Justice, du 26 Septembre 1841 (Marchand c. Constantin). « Un canal, soit bief, dit cet arrêt, ne peut exister sans avoir des bords, soit berges, d'une largeur suffisante pour que les co-propriétaires du bief puissent aller et venir, le long de ce canal, au moins sur un des côtés, afin de le visiter, le curer et le réparer. » C'est ce qu'on appelle le *franc-bord*; sa largeur est de huit pieds. On applique, à cet égard, les règles d'usage résultant de l'ancien droit sur le passage à chars. (Jugement du 15 Janvier 1841; arrêt précité; Marchand c. Constantin.)

284. L'existence du *bord franc* ne va pas, toutefois, jusqu'à interdire au co-propriétaire du bief, dans la partie qui traverse sa propriété particulière, d'user du cours d'eau de la manière qui lui serait la plus avantageuse, et même de faire des innovations sur son fonds, pourvu, toutefois, que ce soit sans nuire aux droits et aux intérêts de son co-propriétaire.

« Admettre, en effet, dit l'arrêt précité, qu'une des parties

ne pût, même pour l'utilité de son usine, et sans nuire à son co-propriétaire, faire une innovation quelconque, sur le canal commun, qu'avec le consentement exprès de son co-propriétaire, ce serait s'exposer à empêcher l'un d'user de sa chose, ou, tout au moins, le priver, sans aucun avantage pour l'autre, d'augmenter sa jouissance. »

Conformément donc à ces prémisses, la Cour, dans le même arrêt, a admis que l'usage pour l'un des co-propriétaires du canal et de son franc-bord, à l'endroit contigu à sa propriété, consiste non seulement à y placer des artifices et à en jouir pour le service de son usine; mais, en outre, à pouvoir, valablement, y construire et faire des innovations utiles à son établissement, pourvu, toutefois, qu'il use des choses indivises, conformément à la destination fixée par l'usage, et qu'il s'en serve de manière à ne pas empêcher les autres co-propriétaires d'en user, selon leurs droits, ou de manière à éviter de leur nuire, en diminuant la chûte et la vitesse de l'eau, en rendant plus difficiles et plus dispendieuses les réparations ou le curage du canal, ou en empêchant l'inspection de leurs artifices. » Ajoutons que, dans l'espèce qui fait l'objet de cet arrêt, la Cour, en ordonnant la démolition partielle d'une construction établie sur le franc-bord et sur le terrain même du propriétaire de la construction, permit de conserver la partie supérieure de celle-ci, à la condition de donner au passage de huit pieds une hauteur égale.

185. La vente de l'indivision d'un canal comprend nécessairement, aux termes de l'article 1615 C. C., ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage perpétuel, et, en particulier, une portion indivise du franc-bord du canal, soit qu'il fasse l'objet d'une simple servitude, soit que les co-propriétaires du bief en aient la propriété. (Arrêt précité.)

286. Le principe admis dans le paragraphe qui précède, et qui se fonde, nous l'avons vu, sur un usage ancien, s'applique sans difficulté au cas où les co-propriétaires du bief possèdent le terrain adjacent ; mais, dès que le cours d'eau traverse des fonds appartenant à des tiers, l'application de ce principe, à défaut de titres exprès, devient plus difficile et délicate. Si un bief, en effet, ne peut se passer de franc-bord, si celui-ci est l'accessoire indispensable du cours d'eau, cependant il ne peut dépendre de celui qui l'établit de créer, par ce seul fait, une servitude sur le fonds riverain, si, d'ailleurs, le lit du bief n'en a jamais fait partie. On comprend que, pour éviter cet inconvénient, le propriétaire du fonds près duquel un bief est établi devrait avoir le droit de contraindre le propriétaire du bief à laisser du côté de ce fonds un passage d'une largeur suffisante, afin que celui-ci ne fût pas obligé de passer sur le fonds voisin pour le curage ou la réparation du bief. Cette distance est d'autant plus nécessaire que des arbres aquatiques, tels que saules, frênes, vernes, peupliers, sont, en général, plantés le long des berges pour les garantir, et que, dans ce cas, la loi exige que ces arbres soient plantés à six pieds de distance du fonds voisin.

287. Les propriétaires d'un canal, soit bief, ne peuvent empêcher les riverains d'y puiser de l'eau, pour leurs besoins, quand le puisage momentané ne diminue pas sensiblement le volume d'eau nécessaire à l'usine ; mais ces derniers ne pourraient établir une prise d'eau permanente dans le canal, car ce serait un empiètement sur la propriété d'autrui.

LIVRE III

DES BOIS.

CHAPITRE PREMIER

DE L'AMÉNAGEMENT DES BOIS SOUMIS A USUFRUIT.

288. Nous ne nous occuperons de l'aménagement des bois que par rapport aux questions que peut faire naître l'usufruit ou la jouissance de ces bois, de la part de toute autre personne que le propriétaire lui-même. « Le propriétaire, en effet, est libre de les administrer et d'en disposer comme bon lui semble. » Telle est la disposition de la loi du 29 Septembre 1791, article 6, qui régit encore chez nous cette matière, et dont le Code civil suppose implicitement l'existence. Nous n'avons pas à considérer ici, au point de vue économique, les conséquences de cette liberté ; nous devons nous borner à étudier et à constater quels sont les droits et les devoirs des personnes qui jouissent des bois, à la place du propriétaire, spécialement à titre d'usufruit.

289. L'usufruitier, aux termes de l'article 518 C. C., a le droit de jouir de la chose d'autrui, comme le propriétaire lui-même, mais à charge d'en conserver la substance.

290. L'usufruit est établi par la loi ou par la volonté de l'homme. (Code civil, 579.)

291. L'usufruit établi par la loi est celui qui est donné au père, durant le mariage, et, après sa dissolution, au survivant des père et mère, sur les biens de leurs enfants, jus-

qu'à ce qu'ils aient atteint l'âge de 18 ans, ou jusqu'à l'époque de leur émancipation (C. C., 384.) ; — à la communauté entre époux, sur les biens propres de chacun d'eux (C. C., 1401.) ; — au mari, sur les biens de sa femme, sous le régime dotal et sous tel autre régime exclusif de communauté (C. C., 1530 et 1549.) ; — au père ou à la mère qui succède à son enfant, en concours avec des collatéraux autres que des frères et sœurs ou descendants d'eux, sur le tiers des biens auxquels ils ne succèdent pas (C. C., 754.) ; — enfin, à ceux qui sont envoyés en possession provisoire des biens d'un absent. (C. C., 127.)

292. L'usufruit est établi par la volonté de l'homme, lorsqu'il résulte d'une stipulation expresse contenue en un acte translatif de propriété, comme une vente, une donation entre-vifs ; ou d'une disposition contenue dans un testament, comme c'est le cas le plus fréquent, surtout entre époux.

293. Dans tous les cas que nous venons d'énumérer, il existe entre le nu-propriétaire et l'usufruitier une opposition réelle d'intérêt ; car, tandis que le premier doit tenir à ce que sa chose soit sagement et convenablement administrée, l'usufruitier, au contraire, est plutôt porté à jouir du présent sans trop s'inquiéter de l'avenir. Cette opposition existe surtout dans les usufruits de bois, les coupes ne pouvant se faire que par périodes successives de plusieurs années, et l'usufruitier pouvant craindre que les coupes qu'il n'aurait pas faites, viennent à lui échapper, sans aucune compensation pour lui, du moment que, d'après le principe de l'article 585 du Code civil, les fruits pendants par branches ou par racines, qui lui appartiennent au moment de la naissance de l'usufruit, cessent, par contre, de lui profiter, s'il ne les a pas encore recueillis au moment de la cessation de l'usufruit.

294. Il y a donc nécessité, pour obvier aux coupes anticipées qui priveraient le nu-propriétaire des produits auxquels il pouvait légitimement prétendre, dans l'ordre naturel des choses, comme aussi au point de vue de la sage administration des bois soumis à un usufruit, de connaître et de préciser les règles d'usage admises en cette matière, quand le titre se tait sur les obligations de l'usufruitier.

295. Le Code civil, en effet, tout en posant certaines règles, relativement au mode de jouissance des bois et généralement des arbres soumis à un usufruit, est loin pourtant d'avoir tout prévu. Nous allons rappeler les principes qu'il a établis, suivant que l'usufruit porte sur des bois taillis, sur des arbres de haute futaie et sur des pépinières ; puis nous rechercherons les usages auxquels il a dû nécessairement se référer.

SECTION PREMIÈRE

Des bois taillis

296. Si l'usufruit comprend des bois taillis, l'usufruitier est tenu d'observer l'ordre et la quotité des coupes, conformément à l'aménagement ou à l'usage constant des propriétaires ; sans indemnité, toutefois, en faveur de l'usufruitier ou de ses héritiers, pour les coupes ordinaires, soit de taillis, soit de baliveaux, soit de futaie, qu'il n'aurait pas faites pendant sa jouissance. (Code civil, 590.)

297. On comprend sous la dénomination de taillis, les bois soit massifs d'arbres peu élevés, destinés à être coupés plusieurs fois pendant la vie de l'homme, à des époques périodiques et régulières. Les taillis simples sont ceux qui se coupent tous les six à dix ans ; ceux qui sont au-dessus, jusqu'à trente ans, sont appelés hauts taillis ou haute taille.

228. L'aménagement est, en général, l'ordre observé par le père de famille pour son ménage. Relativement aux bois, l'aménagement comprend l'ordre, c'est-à-dire la division et la distribution des bois en coupes successives ; la quotité, c'est-à-dire la détermination de l'étendue et de l'âge des coupes ; il comprend enfin le nombre des arbres réservés, qu'on appelle baliveaux.

L'aménagement normal est celui qui permet d'arriver à la production ligneuse la plus abondante, la plus utile et la plus égale, qu'il soit possible d'obtenir. Il varie nécessairement, suivant la qualité ou la fertilité du sol, la vigueur de la végétation, la nature des essences et les besoins de la consommation.

Les règles sur l'assiette des coupes exigent : 1° que les coupes se succèdent de proche en proche, d'un massif à l'autre, dans la direction de l'est vers l'ouest, ou du nord-est vers le sud-ouest ; 2° qu'en montagne, elles commencent vers les parties inférieures pour se diriger vers les supérieures ; 3° que les produits d'une coupe en exploitation ne soient pas dans le cas d'être transportés à travers d'autres coupes précédemment exploitées.

229. L'usufruitier d'un bois taillis étant tenu d'en jouir comme le propriétaire lui-même, il s'ensuit que, dans la règle, il doit, avant tout, se conformer à l'aménagement auquel ce bois se trouvait soumis au moment de l'ouverture de l'usufruit, lors même que cet aménagement ne serait pas conforme à celui généralement admis pour les bois de mêmes essences, par les propriétaires voisins.

Il est cependant des cas où l'usufruitier devrait plutôt se conformer à l'usage constant adopté par les propriétaires voisins, s'il en suivent un ; ces cas sont ceux où le bois, nouvellement planté en taillis, n'aurait encore été soumis à au-

cune coupe réglée au moment de l'ouverture de l'usufruit, comme aussi ceux où le propriétaire aurait adopté un aménagement de nature à nuire d'une manière certaine à la bonne venue du taillis ou à sa reproduction. Dans ce cas, l'usage comprend l'ensemble des règles reconnues et suivies par les propriétaires voisins, pour l'aménagement de leurs bois, et plus généralement des arbres plantés sur leurs fonds.

300. En cas de silence du titre constitutif de l'usufruit, comme cela a presque toujours lieu, le nu-propriétaire et l'usufruitier ont d'ailleurs le droit de faire fixer par experts ou par les tribunaux, un aménagement basé sur l'usage du pays, s'ils ne s'entendent pas à l'amiable sur ce point.

301. Avons-nous, dans le canton de Genève, des usages constants et reconnus réglant l'ordre et la quotité des coupes? La jurisprudence genevoise est complètement muette sur ce point; nous essaierons de suppléer à son silence par les données plus ou moins précises que nous fournissent les deux enquêtes administratives faites, à la demande de la *Société des forestiers suisses*, par le Département de l'Intérieur, en 1852 et en 1858.

Ces deux enquêtes, faites à plusieurs années de distance, par l'intermédiaire des maires, contiennent des réponses concordantes pour chaque commune, de telle sorte qu'on peut y puiser des données positives sur les différents modes en usage pour l'aménagement des bois.

302. De ces enquêtes, que nous avons eues sous les yeux, il résulte que les propriétaires de bois, dans notre canton, suivent un aménagement plus ou moins long, suivant l'essence de ces bois, et selon qu'ils en destinent les produits à l'affouage ou à la vente. Les bois destinés à l'affouage sont,



en général, coupés tous les six à douze ans; les autres tous les quinze à vingt ans, suivant la fertilité du sol. Dans cette dernière catégorie se placent surtout les bois taillis essence de chêne, dont l'écorce forme la partie la plus considérable de leurs revenus; dans ce cas, ces bois sont soumis à un nettoiement au milieu de leur croissance; il a lieu de la huitième à la dixième année.

303. La première de ces méthodes, celle dite des coupes blanches, quand elle n'est pas un simple nettoiement, est, avec raison, réputée la plus mauvaise, parce qu'elle ne donne qu'un bois fort tendre, de mauvaise qualité, et que ce jeune bois, au moins pour les bonnes essences, n'a pu former de graines, de sorte que le repeuplement ne peut se faire que par les repousses des vieilles souches, dont il y a toujours un certain nombre qui périssent et ne peuvent être remplacées que par des noisetiers, des épines et autres plantes inférieures.

Ajoutons que ce mode d'aménagement concorde assez avec la longueur des baux dans notre canton.

Les arbres des haies étant généralement aménagés pour l'affouage, s'émondent à des périodes qui varient de quatre à huit ans. L'émondage tous les quatre ans, au plus, est de rigueur pour les arbres dont les branches avancent sur le fonds voisin.

304. La destruction des futaies en massifs a fait introduire l'usage de réserver dans les taillis de vingt à trente baliveaux par pose; ils sont destinés à devenir des arbres de haute futaie; mais, comme ils sont distants les uns des autres, et sans protection contre la violence des vents, ils atteignent rarement une grande élévation. On a soin de les choisir parmi les plus vifs et de la plus belle venue. Les *modernes* sont les arbres de l'âge des taillis qui ont été réservés

lors de la coupe ; après une seconde coupe du même taillis, on les appelle *anciens ;* et ce n'est qu'après la quatrième coupe qu'ils prennent le nom technique de haute futaie ; mais, au point de vue des droits de l'usufruitier, les baliveaux de la première coupe sont déjà compris sous la dénomination d'arbres de haute futaie. L'usufruitier ne pourrait donc les couper, et il en devra réserver, à moins que les propriétaires fussent dans l'usage de n'en pas laisser.

305. Outre les coupes de bois taillis que l'usufruitier a le droit de faire aux époques fixées, soit par l'aménagement antérieur de ces bois, soit par l'usage des propriétaires voisins, il est autorisé à pratiquer dans ces bois des éclaircies ou nettoiements pour en faciliter la croissance. Cette opération consiste dans l'enlèvement de la *broutille* ou du sous-bois. Par ces expressions, on comprend les brins secs par le bout, couchés ou souffrants, les épines ou les bois blancs, tels que le charme, le tremble, le bouleau et l'érable, qui croissent dans les taillis de chêne. Mais, une règle dont l'usufruitier ne doit jamais s'écarter, c'est que la terre ne doit rester découverte dans aucune de ses parties, pas même dans les endroits uniquement garnis d'épines ou de bois blancs ; car, en les enlevant, il dessécherait le sol et ferait dépérir les plants voisins. Le sol, en effet, doit rester assez ombré pour que les troncs des brins retranchés cessent de végéter, ou ne le fassent que faiblement ; car si les mauvais plants étaient mis à l'air, ils pousseraient une multitude de rejets qui épuiseraient inutilement le sol.

306. L'usufruitier n'est pas tenu d'attendre la parfaite maturité des bois taillis pour les couper. Dans le cas pourtant où il aurait fait une coupe prématurément, s'il venait à décéder avant le temps où cette coupe aurait dû être faite, d'après l'aménagement antérieur, ou, à défaut, d'après

l'usage du pays, son hoirie serait tenue d'indemniser le propriétaire, à proportion de la perte que celui-ci aurait subie.

307. Le pâturage des bestiaux dans les taillis est interdit à l'usufruitier, car les bêtes détruisent par le pied et par la dent les jeunes plants qui viennent de semence et qui servent au repeuplement. Cette prohibition est surtout importante pour les taillis non *défensables*, c'est-à-dire pour ceux dont la crue n'a pas plus de cinq ans.

308. La saison de la coupe commence au mois d'Octobre et finit au mois de Mai. Cependant, pour les taillis de chêne destinés à être écorcés, l'abattage, qui doit être fait en temps de sève, commence en Mars et finit du 1er au 15 Mai.

309. La vidange des bois abattus et le recèpement des souches à raz terre doivent, dans la règle, être terminés avant l'apparition des rejets, pour favoriser leur production et leur bonne venue.

310. Les taillis doivent être abattus à la cognée, à fleur de terre, sans écuisser ni éclater les souches, de manière que les rejets puissent former leurs propres racines et devenir autant de souches nouvelles qui remplaceront un jour les anciennes.

SECTION II.

Des bois de haute futaie.

---

311. Les bois de haute futaie sont ceux qu'on a laissés grandir et que l'on a éclaircis de manière à ce que chaque arbre pût atteindre sa plus grande croissance. De ce nombre sont aussi les baliveaux sur taillis. Les arbres des avenues et des bosquets, destinés à l'ornement des campagnes, exis-

tants lors de l'ouverture de l'usufruit, et ceux plantés dès lors en remplacement, doivent être classés également dans la catégorie des arbres de haute futaie.

Les taillis qui ont été coupés fréquemment et très-près de terre, sont susceptibles d'être convertis en futaies par le moyen d'éclaircies ; mais, lorsque les taillis ont été coupés de manière à offrir au-dessus de la surface du sol de grosses souches en forme de têtards, l'on ne peut songer à élever les taillis en futaie ; l'expérience a prouvé qu'ils ne prospéraient pas assez.

212. Dans la règle, l'usufruitier ne peut toucher aux arbres de haute futaie, parce que ces arbres sont considérés, moins comme des fruits que comme la substance même du fonds soumis à sa jouissance ; il lui est seulement permis d'employer, pour faire les réparations dont il est tenu, les arbres arrachés ou brisés par accident ; il peut même, pour cet objet, en faire abattre, s'il est nécessaire, mais à charge d'en faire constater la nécessité avec le propriétaire. (Code civil, art. 592.)

213. Néanmoins, si, au moment de l'ouverture de l'usufruit, des parties de bois de haute futaie ont été mises en coupes réglées, soit que ces coupes se fassent périodiquement sur une certaine étendue de terrain, soit qu'elles se fassent en jardinant, c'est-à-dire d'une certaine quantité d'arbres pris indistinctement sur toute la surface du domaine, l'usufruitier a le droit de continuer l'exploitation des bois de haute futaie pour lesquels il existe un aménagement ; mais il ne peut le faire qu'en se conformant aux époques et à l'usage des anciens propriétaires de ces mêmes bois. C'est la disposition de l'article 591 du Code civil.

Mais ici, « ce qui caractérise l'aménagement, c'est la pé-

riodicité des coupes sous le double rapport de l'intervalle de temps qui les sépare et de l'étendue de terrain qu'elles embrassent, ou de la quotité d'arbres auxquels elles s'appliquent. Des coupes irrégulières, faites sans ordre, sans suite, sans méthode, tantôt d'un côté, tantôt de l'autre, pour satisfaire des fantaisies ou des besoins extraordinaires, ou pour empêcher certains arbres de dépérir, des coupes de ce genre ne constitueraient point un aménagement. » (Demolombe, *Usufruit*, n° 509.)

214. La saison et le mode de la coupe sont, d'ailleurs, les mêmes que pour les taillis. Les arbres doivent être abattus à la cognée, ou sciés sur pied, près de terre. Cependant les hêtres ne peuvent pousser de rejets que si leurs troncs s'élèvent hors du sol.

SECTION III.

Arbres de pépinières.

215. Si l'usufruit comprend une pépinière, le cas est réglé par la loi et par l'usage des lieux. C'est la disposition du second alinéa de l'article 590 : « Les arbres qu'on peut tirer » d'une pépinière sans la dégrader, ne font aussi partie de » l'usufruit qu'à la charge par l'usufruitier de se conformer » *aux usages des lieux pour le remplacement.* »

L'usufruitier a donc le droit de disposer à son profit des arbres, plantes et arbustes de pépinière ; mais il doit les remplacer par des semis ou par des plants nouveaux, de manière à conserver la substance de la chose dont il a la jouissance ; autrement, la pépinière finirait par ne plus exister à la cessation de l'usufruit.

216. Lorsque l'usufruit prend fin, l'usufruitier doit

laisser au propriétaire tous les arbres, plantes et arbustes ; car, dans la règle, ils font partie du fonds de terre aussitôt qu'ils y ont été plantés.

Cependant, l'usufruitier pourrait reprendre les arbres, plantes ou arbustes déjà arrachés et séparés du sol où ils ont cru, lors même qu'il les aurait ensuite transplantés (haubinés) provisoirement, et remis en terre, comme en dépôt, en attendant la vente ou l'enlèvement par l'acheteur. (Pothier, *Traité de la communauté*, première partie, chap. II, nos 34 et 46.)

CHAPITRE II

DE L'AFFOUAGE DES BOIS COMMUNAUX.

---

217. La loi du 10-11 Juin 1793, concernant le mode de partage des biens communaux, admit le principe que ce partage devait avoir lieu par tête d'habitant domicilié, de tout âge, de tout sexe, absent ou présent ; que les fermiers, métayers, valets de labour, domestiques, et généralement tous citoyens, auraient droit au partage, pourvu qu'ils réunissent les qualités exigées pour être réputé habitant ; que les propriétaires non habitants n'auraient aucun droit au partage. Elle réputa habitant tout citoyen domicilié dans la commune, c'est-à-dire y ayant son habitation ; enfin, elle disposa que tout acte ou usage qui fixerait un autre mode de procéder au partage des biens communaux serait regardé comme nul et de nul effet.

218. Toutefois, cette législation subit par la suite une modification importante. Un décret du 20 Juin 1806, et un avis du Conseil d'État du 26 Avril 1808, admirent le partage

par *feux*, comme le seul mode équitable de répartition en matière d'affouage, puisqu'il proportionne les distributions aux vrais besoins des familles, sans favoriser exclusivement les plus grands propriétaires ou les prolétaires. On admit que l'article 542 du Code civil ne laisse aucune distinction à faire entre les bois des communes et les autres biens communaux, puisqu'il dit : « Les biens communaux sont ceux à la propriété ou au produit desquels les habitants d'une ou plusieurs communes ont un droit acquis. »

319. L'étranger au canton, bien que domicilié dans une commune qui possède des bois communaux, a-t-il le droit de participer à l'affouage ? Cette question a été résolue négativement par un jugement du Tribunal civil, en date du 10 Décembre 1846, dont voici les motifs :

Considérant, en fait, que les bois dans lesquels les défendeurs ont pris les fascines dont l'enlèvement a donné lieu au procès-verbal (du garde-champêtre) et à l'action du demandeur, sont situés en la commune de Collex-Bossy, et inscrits au Cadastre public, fait en 1807, comme appartenant aux communiers de Bossy ; que c'est au nom de la section de Bossy, faisant partie de la commune de Collex-Bossy, que la réclamation dont s'agit a été formée par le Maire de la dite commune ; que cette action en justice a été autorisée par le Conseil municipal et le Conseil d'Etat ;

Considérant, en droit, que l'inscription au Cadastre, faite au nom des communiers de Bossy, existait sans contestation lors de la réunion de Collex-Bossy au canton de Genève ; qu'elle a existé de même dès lors, et que le Cadastre forme, quant aux bois dont s'agit, surtout à l'égard d'une commune, ou section de commune, un titre apparent et public, qui remonte à l'année 1807 ;

Attendu que les défendeurs ne revendiquent pas la propriété de tout ou partie de ces bois ;

Considérant qu'ils sont, dès lors, inadmissibles et mal fondés à prétendre, ou que le Maire agit sans autorisation régulière, ou qu'il agit pour des biens dont la section de Bossy n'aurait pas la propriété ou jouissance ;

Sur la 2me question : Considérant, en droit, qu'en principe général, les droits de propriété ou jouissance d'une commune, en ce qui touche les bois communaux, ne peuvent être restreints ou modifiés que par une disposition formelle de la loi ; que pour admettre dans le canton de Genève,... que des étrangers au canton, par cela seul qu'ils sont depuis quelques années habitants de la section de Bossy, sous permis de domicile ou de séjour, sont assimilés de droit aux communiers de Bossy et ont droit à l'affouage provenant des dits bois, il faudrait une loi claire, précise et dérogeant, à cet égard, aux principes généraux en matière de propriété ou de jouissance des propriétés ;

Attendu que pour reconnaître quelle est la disposition légale applicable à l'espèce, il y a lieu d'apprécier, d'un côté, les lois françaises antérieures à 1816, de l'autre, les traités ou lois postérieurs à cette époque ;

Considérant, en effet, 1° que la loi du 10 Juin 1793, section 1re, article 2, reconnait, de même que la loi genevoise, qu'il peut exister des biens appartenant à des sections de commune ; 2° que si, dans l'art. 1er, section 2, cette loi admet chaque habitant au partage des biens communaux, elle porte, article 3 de la même section, que pour être réputé habitant, il faut être citoyen, ce qui exclut les étrangers ; 3° que les lois et décrets postérieurs à la dite loi de 1793 ne révoquent pas d'une manière explicite le principe établi par l'article 3 de la dite section 2 susrappelé, mais fixent un mode différent pour le partage des biens communaux ou de leurs produits ; qu'il en est de même de l'article 542 du Code civil, qui règle ce qu'on doit entendre par biens communaux, mais n'a pas pour but et pour effet de décider que les étrangers y ont droit ; 4° que si l'article 13 du Code civil porte que l'étranger, admis à résider en France, y jouira de tous les *droits civils*, rien n'indique que ce Code comprenne, au nombre de ces droits civils, le droit de participer aux produits des bois communaux ;

Considérant, d'ailleurs, que la position réciproque des Français habitant en Suisse, et des Suisses habitant en France, a été fixée par un traité ; que, par l'article 1er du traité du 30 Mai 1827, les Français sont reçus et traités dans chaque canton suisse sur le même pied et de la même manière que le sont ou pourront l'être les ressortissants des autres cantons ; que l'article 3 du Concordat fait entre la plupart des cantons suisses, le 10 Juillet 1819, dispose que le Suisse domicilié

dans un canton autre que le sien, y jouit de tous les droits des citoyens de ce canton, à l'exclusion des droits politiques et de la participation aux biens communaux et aux fondations permises ;

Attendu que ces traité et concordat sont applicables à l'espèce actuelle, puisque les défendeurs sont Français et que le fait de leur habitation à Collex-Bossy est postérieur au susdit traité de 1827 ;

Considérant que les principes posés par le traité et définis par le concordat sont également contraires aux prétentions des défendeurs ; d'où il suit que la demande du Maire de Collex-Bossy est fondée en fait et en droit : *Condamne*, etc.

LIVRE IV

DES BAUX ET DU LOUAGE DE SERVICES.

---

320. Il y a deux sortes de contrats de louage : celui des choses et celui des personnes. (C. C., 1708.)

Le louage des choses est un contrat, verbal ou écrit, par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et pour un prix déterminé que celle-ci s'oblige à lui payer. (C. C., 1709-1714.)

On appelle *bail à loyer*, le louage des maisons et celui des meubles ; *bail à ferme*, celui des fonds de terre, soit héritages ruraux ; *bail à cheptel*, celui des animaux dont le profit se partage entre le propriétaire et celui à qui il les confie. (C. C., 1711, 1800 à 1831.)

Celui qui s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose, s'appelle *locateur* ou *bailleur*. On nomme *preneur*, *conducteur* ou *locataire*, celui à qui la chose est louée ; lorsqu'il s'agit de fonds ruraux, le preneur s'appelle plus spécialement *fermier*, si le prix du bail consiste en une somme d'argent ; *colon*, *granger* ou *métayer*, si le preneur ne fournit que son travail moyennant le partage des fruits.

Le louage d'ouvrage est un contrat, le plus souvent verbal, par lequel l'une des parties s'engage à faire quelque chose pour l'autre, moyennant un prix convenu entre elles. (C. C., 1710.) Le louage du travail ou des services s'appelle *loyer* (C. C., 1711.) ou plus ordinairement *gage*, *appointement*, *salaire* ou *journée*.

Les règles spéciales consacrées par l'usage ou la jurispru-

dence, concernant ces différentes espèces de contrats, feront l'objet de trois chapitres successifs. Nous aurons soin, d'ailleurs, de ne pas confondre, en cette matière, les usages proprement dits avec les clauses d'usage insérées habituellement dans les baux.

CHAPITRE PREMIER

DU LOUAGE DES FONDS RURAUX.

SECTION PREMIÈRE

Des baux à ferme.

§ 1er. *Les Époques.*

Art. 1er. *Durée du Bail.*

---

321. L'époque naturelle où doit finir un bail est celle où toutes les récoltes, dont le fermier doit percevoir les fruits, sont complètement achevées, et où les travaux du nouveau fermier ne sont pas encore commencés.

322. Les époques d'usage, dans le canton de Genève, auxquelles commencent et finissent les baux à ferme des terres soumises à la culture, sont la Saint-André (30 Novembre); quelquefois le 1er Novembre (Toussaint) ou la Saint-Pierre (22 Février). Ces dates, surtout la première, qui est la règle, ont été choisies comme étant des moments de chômage pour les opérations agricoles. M. Humbert, dans son *Cours sur les baux à ferme* (*Cultivateur genevois*, 1852, p. 124.), fait remarquer que, pour le fermier sortant, il peut y avoir quelques inconvénients à partir le 30 Novembre, et qu'il lui convient mieux de retarder jusqu'au 22 Février,

puisqu'il dispose ainsi de plus de temps pour terminer ses travaux ; mais que le 30 Novembre convient mieux au fermier entrant et au propriétaire, parce qu'ils peuvent profiter de l'hiver pour employer plus utilement le temps de la morte saison, que ne l'aurait fait le fermier sortant.

223. La durée des baux à ferme varie selon les conventions des parties et les circonstances. La durée la plus habituelle est celle de neuf ans ; elle doit son origine à l'usage ancien et presque général en France, à l'époque de la promulgation du Code civil, de l'assolement triennal ; le Code civil l'a consacré pour les baux consentis par ceux qui n'ont sur les biens qu'un simple droit de jouissance ou d'administration : tels que le mari sur les biens de sa femme (C. C., 1429-1430) ; l'usufruitier sur les biens dont il a la jouissance (art. 595); le tuteur sur les biens de son pupille (art. 1718) ; le père, pendant le mariage, sur les biens de son enfant mineur (même article). En ne privant pas, pour un temps trop long, le propriétaire de son propre fonds, le terme de neuf ans permet au fermier de donner tous les soins à la culture, sans qu'il ait à craindre que les améliorations qu'il apporte au fonds ne lui profitent pas.

224. Le temps que doit durer le bail est ordinairement fixé par le contrat. Si l'on a omis de l'exprimer, le bail n'en est pas moins valable ; mais, dans ce cas, il n'a que la durée nécessaire pour que le fermier recueille tous les fruits du fonds affermé. On applique alors la règle posée par l'article 1774 du Code Civil, relativement au bail fait sans écrit :

« Le bail, sans écrit, d'un fonds rural, est censé fait pour le temps qui est nécessaire. afin que le preneur recueille tous les fruits de l'héritage affermé.

« Ainsi, le bail à ferme d'un pré, d'une vigne et de tout autre fonds dont les fruits se recueillent en entier dans le cours de l'année, est censé fait pour un an.

« Le bail des terres labourables, lorsqu'elles se divisent par soles ou saisons, est censé fait pour autant d'années qu'il y a de soles. »

Ainsi, encore, le bail d'un bois taillis divisé en un certain nombre de coupes, dont il s'en fait une tous les ans, par exemple, en douze coupes, serait, en cas de silence de la convention sur la durée, censé fait pour autant d'années qu'il y a de coupes. (Pothier, Louage, 28.)

325. Autrefois, dans le Canton de Genève, l'assolement des champs, d'après un usage constant, durait deux ans, c'est-à-dire que, pendant cette période, les terres arables n'étaient ensemencées que la première année et se reposaient pendant la seconde. Ce point de droit fut constaté à deux reprises différentes par les jugements du 30 Mars 1832 (Christin c. Christin), et du 30 Janvier 1830, Bertrand c. Gruet et Pilloud.)

326. Maintenant que depuis plusieurs années l'agriculture s'est perfectionnée, et que l'on suit un grand nombre d'assolements divers et d'une durée plus ou moins longue, la disposition de l'article 1774 du Code Civil, doit être entendue en ce sens que la durée du bail fait sans écrit, c'est-à-dire sans terme fixe, n'est que d'une année pour les terres soumises à la culture. Nous indiquerons plus loin quels sont les principes qui régissent les assolements et qui permettent au fermier d'obtenir de la terre tous les ans une récolte.

327. Lorsque le bail a été fait sans écrit (comme dans le cas où sa durée n'a pas été déterminée), il cesse de plein droit à l'expiration du temps pour lequel il est censé fait selon l'article 1774 (Code Civil 1775). En droit strict, les parties ne sont donc pas tenues de se donner congé ; mais, dans la pratique, celle qui ne veut pas continuer le bail avertit d'avance l'autre de son intention. Il y a là une ques-

tion de bon procédé et une obligation d'équité naturelle qui concorde parfaitement d'ailleurs avec les intérêts réciproques du maître et du fermier. L'avertissement se donne, le plus ordinairement, lors du paiement du terme de fermage, qui a lieu au milieu de l'année.

228. Néanmoins si, à l'expiration des baux ruraux écrits, (comme de celui qui a lieu verbalement d'année en année) le preneur *reste et est laissé* en possession, il s'opère alors un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774 plus haut rappelé (art. 1776.)

Dans ce cas, quel est le délai dans lequel le fermier, laissé en possession, doit être mis en demeure de sortir? La loi ne le dit pas. Il est évident, toutefois, que ce délai ne peut être de longue durée ; le silence, quelque peu prolongé, doit être facilement interprété dans le sens d'un nouveau bail. Il y a là une question de fait laissée, dans chaque cas particulier, à l'appréciation du juge, lequel doit prendre en considération les circonstances qui ont accompagné la non-sortie du fermier. Cela est surtout nécessaire dans le cas où le bail ne comprend que des terres sans maison de ferme. La question de savoir, si, depuis l'époque fixée pour la fin du bail, le fermier a continué ou non l'exploitation des terres affermées, est souvent difficile à décider. Supposons, en effet, que le bail ayant pris fin le 30 Novembre, toutes les terres fussent à cette époque déjà labourées et ensemencées par le fermier, de telle sorte qu'il ait naturellement cessé d'y faire aucun travaux, si l'une des parties vient plus tard s'opposer à la continuation du bail, il faudra alors tenir compte de certaines circonstances d'où puisse résulter la solution de la difficulté. Le fermier devait-il laisser les terres non cultivées, les ayant reçues sans labours ni semences, il sera facilement considéré comme ayant accepté un nouveau bail, pour le

terme d'usage, surtout si, à la fin du bail, il a négligé de s'entendre avec le propriétaire pour le paiement de ses travaux, comme aussi s'il les a exécutés sans l'avoir consulté. Dans le cas, au contraire, où le fermier, ayant reçu les terres labourées et ensemencées, n'a fait que les remettre dans le même état, le délai qui doit préjuger la continuation du bail doit nécessairement être plus long. Le défaut de reconnaissance de l'état des terres, à la fin du bail, serait un argument qui pourrait faire pencher la balance en faveur de la continuation du bail, à moins que des circonstances exceptionnelles, telles qu'une absence, une maladie, ou les intempéries, aient empêché cette reconnaissance d'avoir lieu.

329. En tout cas, le propriétaire doit indemniser le fermier des labours et ensemencements qu'il a exécutés, si ce dernier n'y était pas tenu ; car nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

330. Le fermier qui, après l'expiration du bail, continue la culture des terres, manifeste suffisamment sa volonté de continuer d'en être le fermier. (Pothier, Louage, 356.)

331. Lorsque le temps de la tacite reconduction n'est que d'un an, ce qui a lieu généralement pour toutes les terres labourables, telles que champs, prés et vignes, et que le fermier, depuis l'expiration d'un premier bail écrit, a joui pendant plusieurs années consécutives, il faut supposer autant de conventions reconductionnelles, autant de baux nouveaux qu'il y a d'années. Pour un bois taillis, nous l'avons dit, il y aurait autant de reconductions qu'il y aurait de périodes d'aménagement. Ceci, toutefois, n'est vrai qu'autant que le bail du bois taillis est distinct de celui du reste du domaine dont il fait partie. (Pothier, louage, 362.)

332. La reconduction d'une grange s'étend au temps de la moisson, et celle d'un pressoir au temps des vendanges.

(Domat, Lois civiles, Livre I, Titre IV, Section IV, § VIII.) Ce qui revient à dire que la tacite reconduction est d'une année.

333. On insère quelquefois dans les baux une clause par laquelle il est permis à chacune des parties de résoudre le bail au bout d'un certain temps. C'est ce qu'on appelle la clause de *dédite*. Par exemple, dans un bail fait pour neuf ans, on stipule qu'il sera permis à chaque partie de résilier le bail au bout de trois ans, ou de six ans, en avertissant l'autre six mois auparavant. Lorsque une clause semblable existe, elle doit être suivie à la lettre. Nous renvoyons à cet égard, pour les développements, au chapitre II ci-après, relatif aux congés des baux à loyer, les règles dans l'un et l'autre cas étant les mêmes.

334. Il en serait de même exactement dans le cas où les parties seraient convenues de s'avertir réciproquement un certain temps avant l'expiration du bail, de leur intention de ne le pas renouveler après le terme convenu; en ce cas, le défaut d'avertissement, dans le délai fixé, entraînerait un nouveau bail, par l'effet de la tacite reconduction.

335. Toutefois, l'effet de la clause d'avertissement se borne au bail primitif et ne peut s'étendre à celui qui a recommencé. C'est ce qu'a décidé un jugement du 11 Mai 1827 (Nourrisson c. Robert.)

Attendu, en fait, que la clause d'avertissement insérée dans le bail du 30 Novembre 1824, ne s'applique qu'au bail même et non à celui qui a continué entre les parties, dès le 30 Novembre 1825, *par l'effet de la tacite reconduction et pour une année entière ;* considérant, en droit, d'un côté, que les articles 1774, 1775 et 1776 du Code civil, ne prescrivent point, pour les baux ruraux, l'obligation de donner congé, d'après l'usage des lieux ; et, de l'autre, que l'article 1734 du Code civil n'est, d'après l'autorité des divers commentateurs et de la jurisprudence établie, applicable qu'aux baux à loyer des maisons, et pas aux baux à ferme : Déboute.

236. Nous devons enfin nous occuper ici du cas où le bail prend fin par l'effet de la vente du fonds affermé ou de la maison louée. Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine, à moins qu'il ne se soit réservé ce droit par le contrat. Dans le cas où le bailleur s'est réservé par le bail cette faculté, s'il n'a été fait aucune stipulation sur les dommages-intérêts, et qu'il s'agisse de fonds ruraux, l'indemnité que le bailleur doit au fermier est du tiers du prix du bail, pour tout le temps qui reste à courir. De son côté, l'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail, d'expulser le fermier en cas de vente, est, en outre, tenu d'avertir le fermier de bien ruraux, au moins un an à l'avance. Enfin, le fermier ne peut être expulsé avant qu'il soit payé par le bailleur, ou, à son défaut, par l'acquéreur, des dommages-intérêts ci-dessus rappelés. Telles sont les dispositions des articles 1743, 1744, 1746, 1748 et 1749 du Code Civil.

237. Si, au contraire, le bail n'est pas authentique, ou n'a pas date certaine, l'acquéreur, en l'absence de stipulation dans l'acte de vente, qui l'oblige à garder le fermier, a le droit d'expulser celui-ci, sans être tenu de lui payer aucuns dommages-intérêts. Mais l'acquéreur, dans ce cas, peut-il expulser le preneur qui est en possession, sans lui donner congé ? Nous ne le pensons pas. Il serait véritablement inique que le fermier qui a cultivé, ensemencé, soigné les récoltes pendantes, ne recueille pas celles de l'année courante. Aucune disposition du Code civil n'autorise l'acquéreur à expulser immédiatement le fermier dont le bail n'a pas date certaine ; seulement, il n'est pas tenu d'attendre l'expiration du terme de ce bail, s'il est fait pour plusieurs années ; et, s'il exige la sortie du fermier pour la fin de l'année courante,

il ne sera pas tenu des dommages-intérêts que le fermier sera en droit de demander à son bailleur (art. 1750). Il est vrai que le jugement suivant du 21 Mars 1826 (Dojat c. Traiteur) semble avoir admis le principe contraire : « Considérant, en fait, que les demandeurs ont acheté le champ dont s'agit, tel qu'il était au moment de leur acquisition, le 11 Octobre 1825, c'est-à-dire ensemencé dès le mois de Septembre précédent ; considérant, en droit, que l'article 548 du Code civil [1], fondé sur la maxime que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui, n'est pas applicable à la cause; considérant qu'il résulte des articles 1743 et 1750 que le fermier ne peut opposer à l'acquéreur, ni le bail verbal, ni celui dont la date est incertaine ; — considérant que l'acquéreur n'est tenu à rien vis-à-vis du fermier tenant en vertu d'un bail pareil, sauf le recours de celui-ci contre le bailleur: condamne le fermier à délaisser le fonds....»; mais, en y regardant de près, on s'aperçoit que ce jugement ne s'applique pas exactement au cas que nous examinons En effet, la vente avait eu lieu avant la fin du bail (30 Novembre) ; et, bien que le preneur eût déjà ensemencé la terre affermée, il n'avait pas encore recommencé un nouveau bail.

228. En cas de vente par expropriation forcée, la loi genevoise sur la procédure civile, (art. 625) contient une confirmation de la règle que nous venons de rappeler ; elle dispose, en effet, que « l'adjudicataire ne sera tenu, sur les immeubles adjugés, *d'aucun bail par écrit d'une durée excédant celle du bail verbal*, si ce droit n'est porté dans l'état délivré par le conservateur du bureau des hypothèques et dé-

1. « Les fruits produits par la chose n'appartiennent au propriétaire qu'à la charge de rembourser les frais des labours, travaux et semences faits par des tiers. »

posé au greffe, ou s'il n'a été, avant l'adjudication, l'objet d'une opposition de la part du fermier ou locataire »

L'article 626 de la même loi dispose, en outre, que « les paiements des loyers ou fermages, effectués par anticipation, ne pourront être opposés à l'adjudicataire, *sinon pour le terme courant d'après la loi ou l'usage.* »

239. Il résulte donc de ces dispositions de la loi de procédure : 1° qu'il ne suffit pas, en cas d'expropriation forcée, que le bail écrit ait acquis date certaine, soit par l'enregistrement, soit par le décès de l'un des contractants, soit par la mention du bail dans un acte authentique; il faut encore que, conformément à la loi du 28 Juin 1820 sur la publicité des divers droits immobiliers, il ait été inscrit au bureau des hypothèques, ou que, tout au moins, il ait fait l'objet d'une opposition avant l'adjudication, sur le cahier de la saisie; 2° que l'adjudicataire ne peut, dans ce cas, expulser le fermier qu'à l'échéance de l'année courante, soit après l'enlèvement des récoltes, ce qui équivaut, en général, au 30 Novembre, quoiqu'il n'y ait qu'un bail verbal. (Voir les jugements du 10 Décembre 1824, Mermoux c. Déléaval, et 4 Mai 1832, Duvillard c. Simon.)

ART. 2. *Epoques des paiements de fermages.*

240. Le Code Civil, article 1728, met naturellement au nombre des principales obligations du fermier. celle de payer le prix du bail aux termes convenus.

241. Chez nous, à moins de stipulation contraire, le prix du bail à ferme est payable à terme échu, soit à la fin de chaque année. Il est équitable, en effet, que le fermier ait le temps de faire produire au fonds les récoltes dont le prix doit servir, en partie, au paiement de son fermage. Il ne peut être placé dans une position plus défavorable que

le propriétaire qui, s'il avait cultivé son fonds, aurait dû lui-même faire l'avance des travaux, semences et salaires d'ouvriers, et attendre la récolte pour retirer les fruits de son fonds. Cette règle s'applique d'ailleurs au fermage des bâtiments de dépendances, soit des écuries, granges, fenils, même situés dans les villes, quand d'ailleurs ils ne peuvent être considérés comme les accessoires d'une maison d'habitation. (Jugement du 4 Mai 1832, Duvillard c. Simon; 30 Janvier 1830, Bertrand c. Gruet et Pilloud; 11 Septembre 1827, société des Bergues c. Vicat.)

342. Ajoutons, cependant, que souvent les baux dérogent à cette règle, en obligeant le fermier à effectuer par moitié chaque semestre et d'avance le paiement du fermage.

343. Bien que, dans la pratique habituelle de la vie, le fermage soit porté par le fermier au domicile du maître, cet usage ne peut produire aucun effet civil; car le Code dispose expressément, article 1247, que, dans le silence de la convention, le paiement doit être fait au domicile du débiteur. Si donc le bail contenait la stipulation qu'en cas de retard de trente jours, dans le paiement d'un terme, le bail serait résilié de plein droit à la volonté du propriétaire, celui-ci serait tenu d'établir qu'il s'est présenté, à l'échéance, au domicile du fermier, pour recevoir le terme de fermage exigible. Mais, une fois cette preuve administrée, la résiliation prévue par le bail devrait être immédiatement prononcée. (Jugement du 25 Mars 1854, de Launay c. Babel.)

344. Si le bail ne stipule pas que le retard dans le paiement d'un terme entraînera la résiliation, le simple retard dans le paiement du premier terme ne peut motiver la résiliation immédiate du bail. Le bail d'une pièce de terre doit durer une année, de façon que le preneur puisse réellement jouir de la chose louée, car le fermage est le prix de

la récolte. (Voir jugement du 2 Février 1847, Durand c. Aldin, jardinier.)

§ 2. *Droits inhérents au propriétaire.*

845. Le propriétaire a, sur le fonds affermé et pour la conservation de sa chose, un droit d'inspection et de surveillance auquel le fermier doit s'abstenir de porter atteinte. (Jugement du 27 Octobre 1855, Baumgartner c. Berthet.) Le propriétaire peut donc parcourir son domaine pour s'assurer par lui-même si les conditions du bail sont remplies et voir de quelle manière les terres sont cultivées. Le fermier qui s'opposerait à l'exercice de ce droit, s'exposerait, suivant les circonstances, par exemple s'il usait d'injures, de menaces ou de voies de fait, d'une certaine gravité, à la résiliation du bail et à des dommages-intérêts. (Jugement du 19 Juin 1852, confirmé par arrêt du 22 Novembre 1852, Bouchet et Terroux c. Jacquemet.)

846. Ce droit d'inspection contient-il le droit de promenade pour la famille du propriétaire, dans les allées des terres affermées? Nous le pensons; car, à moins de clause contraire, on ne peut admettre facilement que le propriétaire y ait renoncé, surtout s'il a son habitation sur le domaine. Au surplus, la solution de cette question dépend beaucoup des circonstances. Mais le propriétaire doit tenir la main à ce que l'exercice de cette faculté ne nuise pas au fermier ; car, s'il en était autrement, celui-ci pourrait évidemment se faire indemniser des dégâts qui auraient été faits à ses récoltes. La fin du bail à ferme est la faculté donnée au fermier de recueillir librement les fruits qui croissent sur le domaine affermé.

847. Le droit de chasse appartient au propriétaire, s'il n'a pas été concédé exclusivement au fermier. Quoique, en fait, celui-ci exerce en général ce droit, concurremment avec

le propriétaire lui-même, il n'en est pas moins certain qu'aucune disposition de la loi du 29 Décembre 1837, ni des lois posterieures qui l'ont modifiée, n'autoriserait le fermier à chasser sur les terres affermées, contre le gré du propriétaire, et contrairement à sa défense formellement exprimée. Le produit de la chasse, en effet, ne peut être considéré comme faisant partie des fruits naturels ou artificiels du domaine — Nous aurons l'occasion de parler dans les paragraphes suivants d'autres droits du propriétaire.

§ 3. *Droits et obligations du fermier, relativement à la culture.*

848. Le Code civil, article 1766, impose au preneur d'un héritage rural l'obligation de le garnir des bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation, de ne pas abandonner la culture, de cultiver le fonds en bon père de famille, de ne pas employer la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, en général d'exécuter les clauses du bail. En cas d'inexécution de ces obligations, et s'il en résulte un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail et même faire condamner le preneur à des dommages-intérêts. Le preneur de bien rural est, en outre, tenu d'engranger dans les lieux à ce destinés, d'après le bail. (C. C. 1767.)

849. L'obligation imposée par la loi au fermier de jouir et user de la chose louée en bon père de famille, signifie qu'il doit apporter à sa conservation le même soin qu'un bon et soigneux père de famille aurait pour sa chose propre. Rappelons à ce sujet quelques clauses qu'on a coutume d'insérer dans les baux.

850. Relativement à la culture des champs, les baux n'imposent, d'ordinaire, au fermier, aucune obligation stricte,

aucun assolement déterminé, sauf quelques dispositions banales, telles que celles qui obligent le fermier à ramener au milieu du champ, lorsque cela est nécessaire, la terre des extrémités dites *chevassines* et à nettoyer les fossés d'écoulement. (Humbert, Cours sur les baux.)

251. Comme le propriétaire lui-même, le fermier est libre, d'ailleurs, de varier, en général, à son gré, la culture et l'exploitation des terres affermées, pourvu qu'il en conserve la substance, et qu'il ne résulte aucun dommage ni détérioration, pour la propriété, de l'assolement qu'il aura préféré. Il y aurait danger, ainsi que l'a observé M. de Gasparin *(Guide des propriétaires de biens ruraux affermés)*, d'imposer au fermier un assolement détaillé, par une clause du bail; car, à supposer même que cet assolement fût favorable au domaine, on exposerait le fermier à des sacrifices au-dessus de ses forces.

252. L'assolement, dans sa signification actuelle, est l'art de varier les récoltes sur le même terrain, de faire succéder l'un à l'autre des végétaux différents. « A cet effet, dit M. Bouillet (dict. des sc. et arts), on divise le terrain d'une exploitation rurale, en diverses *soles* ou parties successivement affectées à la culture, de manière qu'au bout d'un certain nombre d'années, la même plante, tour à tour reçue sur les différentes soles, revienne sur la première. Certaines plantes, comme les pois, le trèfle, le lin, ne reviennent dans le même sol qu'après quelques années; il y a même des plantes, comme les céréales, dont la culture continue dans le même terrain va jusqu'à épuiser le sol. On a remarqué, d'un autre côté, qu'un terrain qui se refuse à la production d'une certaine espèce de plantes, ne cesse pas, pour cela, d'être fertile pour toutes les autres. Ces expériences réunies ont conduit à la pratique des assolements ou de la *rotation des*

récoltes, dans laquelle on fait suivre un ordre déterminé aux végétaux qu'on veut cultiver sur le même terrain, et au moyen de laquelle on a pu renoncer au système ruineux des jachères. Il existe une foule d'assolements, suivant la nature des terrains : le plus vanté est celui de quatre ans dit du Norfolk, disposé dans l'ordre suivant : première année, racines fumées et bien labourées, navets ou pommes de terre ; deuxième année, céréales d'hiver (orge, seigle ou froment) ; au printemps, dans la céréale, trèfle qu'on coupe après la moisson ; troisième année, trèfle dont on obtient deux coupes, après quoi on l'enterre, on laboure et l'on sème une céréale ; quatrième année, céréales. » (Voir à ce sujet le *Traité des assolements* de M. Pictet.)

353. Quant aux prés-gazons, il est d'usage d'introduire dans les baux la clause que le fermier maintiendra les prés convenablement *rigolés*, c'est-à-dire qu'il devra renouveler chaque année les rigoles et combler proprement les anciennes ; on stipule également qu'il devra détruire les fourmilières et les taupinières, à mesure qu'elles se forment. Cette clause a pour but d'empêcher que les prés ou prairies ne soient hérissées d'éminences engazonnées.

354. Une autre clause d'usage est celle qui interdit au fermier la faculté de faire pâturer les bestiaux dans les prés, lorsque le terrain est humide. Cependant, lors même qu'elle aurait été omise, ce ne serait pas une raison d'en conclure qu'il en résulterait pour le fermier le droit d'envoyer ses bestiaux en pâture là où leur piétinement endommagerait la propriété. Ce ne serait pas de sa part se conformer à l'obligation, que lui impose la loi, de cultiver en bon père de famille. (Humbert, *Cours sur les baux*.)

355. Il est également d'usage de stipuler dans les baux, que le preneur ne pourra jamais rompre les prés naturels.

sans le consentement du propriétaire. — Au surplus, dans le silence du bail, le fermier qui romprait des prés sans en établir ailleurs convenablement, s'exposerait, suivant les circonstances, soit à la résiliation de son bail, soit à des dommages-intérêts, au moment de sa sortie. (Voir un jugement du 19 Décembre 1840, Pellat c. Charnavel.)

256. En général, le fermier qui, sans autorisation préalable, aurait substitué de son chef des prés-gazons aux terres arables, ne pourrait, à sa sortie, demander une indemnité. S'il fait ce travail, c'est à ses périls et risques. (Jugement du 10 Juin 1851, Fazy-Pasteur c. Deluc.)

257. Le fermier d'une vigne doit la bien façonner, la bien fumer, la bien entretenir d'échalas, la provigner, et généralement la cultiver de la même manière qu'un bon et soigneux vigneron cultiverait sa propre vigne. (Pothier, louage, 190.)

258. Le point qui prête le plus aux abus dans la culture de la vigne, c'est la taille. « On peut avoir l'art, dit M. Humbert (*Cours sur les baux*), de la ménager dans les premières années et de la charger, de plus en plus, à mesure que le bail s'approche de son terme; une vigne ainsi taillée à la ruine soutiendra assez longtemps de fortes récoltes, et, en augmentant toujours plus le produit qui revient au fermier, elle appauvrira de plus en plus le domaine. Il est impossible de poser des règles fixes pour prévenir ce dommage, attendu que la taille doit être plus ou moins sévère, et le nombre des cornes ou porteurs plus ou moins grands, selon la nature du sol, du cépage et du plant. On se borne donc ordinairement à dire : « Le fermier devra tailler convenablement et sans surcharge; en général, il ne devra laisser au blanc qu'un bouton et le borgne, et au rouge deux boutons et le borgne. Le maître aura toujours le droit de faire visiter sa vigne après la taille,

et, en cas d'abus, de la faire retailler, par un expert, aux frais du fermier. » « Sans avoir, continue M. Humbert, la prétention d'examiner toutes les conditions d'un bail, quant à la vigne, on peut indiquer les suivantes, comme les plus nécessaires. Les vignes seront fossoyées au moins deux fois par année. Les *loups* seront soigneusement arrachés. Le fermier devra provigner tout ce qui sera nécessaire, c'est-à-dire remplacer les ceps morts ou dépérissants, de manière que la vigne se maintienne constamment peuplée; il devra pousser à la profondeur nécessaire les creux du provignage, ne coucher que les ceps assez âgés pour subir l'opération et ne faire que le nombre convenable de pointes. Les ceps devront être maintenus alignés dans les deux sens. Les têtes des provins seront convenablement formées et celles des souches maintenues. Le fermier ne pourra planter de légumes dans les intervalles des ceps. Il devra constamment tenir la vigne garnie d'échalas de longueur et la rendre ainsi garnie. Il remontera la terre dévalée ou en formera des composts. »

359. Les baux défendent souvent au fermier de laisser plus de trois ou quatre porteurs, suivant la grosseur des ceps, et lui imposent l'obligation de ne faire, en général, pas plus de deux provins sur une souche.

Il est impossible de déterminer d'une manière générale et uniforme la quantité d'engrais que le preneur devra mettre chaque année dans les vignes; cette quantité variant nécessairement suivant la nature du sol, l'étendue de la ferme et les besoins des autres cultures.

360. La culture des vignes nécessite qu'on y mette chaque année des échalas. (Jugement du 18 Février 1832, Monnerat c. Dupin et Déléamont.)

361. On désigne sous le nom d'*affouage* l'abandon qu'on a coutume de faire au fermier du bois nécessaire pour son

feu (*ad focum*). L'affouage du fermier comprend la tonte des haies, des chênes et autres arbres (*têtards*, *calots*) qui s'y trouvent, pourvu, toutefois, que ces arbres soient soumis à l'émondage périodique. Il comprend aussi les saules, frênes, plantés sur le domaine et non aménagés en haute futaie, ainsi que les sarments et vieilles souches des vignes. Quelquefois aussi le bail remet une partie des bois taillis à titre d'affouage. Ces bois, alors, sont considérés comme un accessoire des autres fonds affermés, une facilité donnée au fermier pour la consommation de son ménage. Le propriétaire se réserve parfois d'indiquer chaque année au fermier la partie du bois taillis qu'il pourra couper.

362. Le fermier est soumis à l'obligation de couper les bois compris dans son affouage, proprement et seulement aux époques voulues, conformément aux règles indiquées dans le livre troisième (Nos 308 à 310). Il est, en général, tenu de laisser sur pied, à sa sortie, une quantité de bois égale et ayant le même âge qu'à son entrée; il doit élever les jeunes plants annonçant une belle venue.

363. Chez nous, le plus ordinairement, la tonte des haies a lieu tous les trois ou quatre ans. Le fermier ne peut couper une haie par le pied qu'autant qu'il ne fait que suivre, à cet égard, l'usage de ses devanciers. (Jugement du 5 Avril 1834, Koller c. Gard et Duboule.) Dans le cas contraire, il ne peut toucher aux mères-haies. (Jugement de 1834, nº 559, Papon c. Chavaz.)

364. Suivant une stipulation généralement admise dans les baux, le fermier doit entretenir les haies bien closes. L'obligation de les tenir *vettées*, qui lui est souvent imposée, tend à tomber en désuétude, parce qu'on a reconnu, ainsi que M. Humbert (cours sur les baux) le fait remarquer, que cette opération, assez coûteuse, est plus nuisible qu'utile au

développement normal de la clôture. Du reste, l'obligation de vetter les haies ne peut s'étendre qu'à celles qui ont été soumises précédemment à ce mode d'entretien.

365. En l'absence de stipulation contraire, il est d'usage que les arbres, essence de chêne, situés dans les haies, soient étêtés. Ces arbres, ainsi que les haies ou lisières qui entourent un pré affermé, rentrent dans l'exploitation de ce pré. (Jugement du 23 Novembre 1833, Perrault c. Clochet.)

366. La signification constante et générale qu'a le mot *émoter* dans le pays, est la même que celle des mots français *émonder*, ou ébrancher, c'est-à-dire couper, élaguer les diverses branches d'un arbre. (Jugement du 26 Avril 1825, Achard c. Louis.) Dans l'espèce, le fermier soutenait n'avoir pas contrevenu au bail qui lui défendait d'*émoter* des peupliers, du moment qu'il n'avait fait que les *ébrancher* et ne les avait pas *étêtés*; mais il est évident que cette prohibition contenait les deux choses. — Par contre, nous croyons que la faculté d'émoter ou d'émonder, comprend le droit, non seulement de couper les branches, mais encore d'étêter, de couronner l'arbre.

367. Si le bail n'accorde au fermier que la faculté de *tondre* les arbres du domaine, il n'a pas le droit de les couronner. « Considérant que la faculté que le bail donnait au fermier de tondre tous les cinq ans les arbres du domaine, n'emportait pas le droit qu'il s'est arrogé de couronner les arbres de haute futaie, de couper les mères-branches qui ne pouvaient être remplacées que par un laps de vingt-cinq à trente ans, et de se permettre d'aller rien toucher dans la partie réservée au propriétaire; qu'en agissant comme il l'a fait, le fermier a porté atteinte aux droits du propriétaire et lui a occasionné des dommages... Condamne. » (Jugement du 19 Juin 1852, confirmé par arrêt du 22 Novembre 1852, Bouchet c. Jaquemet.)

868. Quand le bail ne donne au fermier que l'émondage des arbres des haies, de même que lorsque le propriétaire a réservé tous les arbres isolés dans le domaine, le fermier ne peut toucher aux arbres réservés, ni à ceux qui sont assez éloignés des haies, pour qu'on puisse dire qu'ils n'en font pas partie. Il n'a droit, dans ce cas, qu'aux feuilles et aux glands. (Voir jugement du 29 Novembre 1823, Hubert c. Ponson)

869. Relativement aux bois taillis, arbres ou haies, compris dans l'affouage, si le fermier devance l'époque de la coupe, de telle sorte qu'il lui soit impossible de rendre, à sa sortie, des bois ayant le même âge qu'à son entrée, le propriétaire doit, néanmoins, attendre le moment de la sortie du fermier pour lui demander des dommages-intérêts, parce que ce n'est qu'à ce moment que doit se constater l'âge des bois remis au propriétaire par le fermier et que le dommage peut s'apprécier, en prenant pour base l'état des lieux. (Jugement du 30 Mai 1834, Durand c. Delasarra.) Mais cette décision, toutefois, doit être entendue en ce sens, que le fermier ne dénature pas le fonds ou qu'il n'outrepasse pas autrement les droits que lui confère le bail. S'il arrachait les haies, couronnait ou coupait les arbres, défrichait les bois, contrairement au bail, l'action du propriétaire serait ouverte immédiatement.

870. Les baux, au surplus, ont coutume d'interdire expressément au fermier la faculté de couper ou arracher aucun arbre vert ni sec, sans le consentement du propriétaire; on stipule aussi quelquefois qu'il ne pourra couronner la cime d'aucun arbre, les saules exceptés.

871. Quant au remplacement de l'arbre fruitier qui vient à périr, il est d'usage que le maître fournisse le sujet, et qu'il laisse au fermier le soin de la plantation et de la cul-

ture. M. Humbert (Cours sur les baux) recommande, toutefois, que le propriétaire se réserve de faire à ses frais cette opération, dans l'intérêt de la réussite de l'arbre ; il recommande, en outre, d'insérer dans le bail la faculté de prendre sur le fonds loué la terre qui doit remplacer celle qui est sortie du creux, en abandonnant celle-ci au fermier.

372. La culture des arbres fruitiers exige, même dans le silence du bail, que le fermier cultive légèrement, proprement et avec soin, au moins une foi par année, au petit fossoir, le pied des jeunes arbres, sur une surface de deux pieds au moins de rayon, à partir du pied de l'arbre ; qu'il ne sème ni esparcette, ni luzerne, ni aucune autre plante vivace à racine pivotante, plus près de quatre pieds de l'arbre ; qu'il n'abatte pas les fruits à la gaule, quand il peut les récolter autrement ; qu'il tienne, autant que possible, les arbres nettoyés de gui, de mousse et de chenilles ; que pour l'échenillage, en particulier, il n'emploie aucune pratique nuisible, telle que le feu, l'huile ou la mutilation.

373. Lorsque le nettoyage des arbres fruitiers incombe au fermier, il profite, pour son affouage, des branches sèches ou gourmandes qu'il a coupées.

374. Une clause fort usitée dans les baux, est celle qui interdit au fermier de sortir du domaine les fourrages, pailles ou engrais, ainsi que de la terre, du bois et du sable. Cette prohibition s'étend à toute la durée du bail. Quant aux pierres que le fermier met à part au moment des labours, elles doivent lui appartenir, à moins qu'elles ne soient nécessaires à l'entretien des chemins servant à l'exploitation

375. Quand le bail contient la prohibition de sortir les engrais, cette clause implique nécessairement que les engrais existant à la fin du bail appartiennent sans indemnité au bailleur, puisque cette propriété serait complètement

inutile entre les mains du fermier sortant, auquel il est interdit de les vendre ou distraire. L'usage du pays et la jurisprudence ont toujours interprété la clause prohibitive dont s'agit, comme en conférant au bailleur l'entière propriété. Il n'y a donc pas lieu, dans ce cas, de faire l'application de l'article 1778 du Code civil (Jugement du 23 Février 1838, Penay c. Dunand.)

276. Quand le bail ne le lui interdit pas, le fermier peut sortir du domaine de la paille et du fumier, sans contrevenir aux obligations générales des fermiers, du moment surtout qu'on ne peut lui reprocher ni d'avoir tenu moins de bétail qu'il ne devait en avoir, ni que les terres aient été mal fumées. (Jugement du 5 Avril 1834, Koller c. Gard et Duboule.) Cependant, si le bail à ferme contient en même temps un bail à cheptel, c'est-à-dire, si le propriétaire remet des bestiaux au fermier à charge par celui-ci d'en laisser d'une valeur égale au prix de l'estimation de ceux qu'il a reçus, le fumier, dans ce cas, n'est point dans les profits personnels du preneur, mais appartient proportionnellement à la métairie, à l'exploitation de laquelle il doit être uniquement employé. (Code civil, 1821, 1824.)

277. Nous tenons à faire ici une observation générale : c'est qu'en cette matière, il y a la plus grande importance à ce que toutes les clauses du bail soient mûrement pesées et coordonnées, de manière à ce que, dans chaque cas particulier, les intérêts du propriétaire comme ceux du fermier soient le plus possible sauvegardés.

§ 4. *Fin du bail : obligations respectives du propriétaire et du fermier.*

278. Le fermier est tenu, en général, de rendre, à sa sortie, le domaine en bon état d'entretien et de culture ; il doit, en particulier, remettre la même quantité de terres en-

semencées en blé froment ou autres céréales, qu'il a reçue à son entrée.

279. Dans la règle, il doit être établi une juste et équitable compensation entre les dommages-intérêts que le fermier pourrait avoir encourus sur certains points de son exploitation, et les améliorations partielles qu'il aurait apportées au domaine.

280. Il doit faire en contradictoire la reconnaissance de la ferme, et, en particulier, celle du chédal, c'est-à-dire des instruments aratoires, ustensiles, bestiaux, foins et pailles avancés par le bailleur au fermier, pour que celui-ci les rende en nature, ou leur valeur, suivant les conventions des parties. Quand le bail ne s'explique pas, la restitution en nature est la règle, sauf au fermier à indemniser le propriétaire, à dire d'experts, en cas de mésus ou de détériorations extraordinaires provenant de sa faute.

281. Le fermier sortant doit aussi laisser *les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ;* et, quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire peut les retenir suivant l'estimation. (Code civil, 1778.)

282. La plupart des baux prévoient le cas où le fermier laisserait une quantité de pailles ou de fourrages différente de celle qu'il a reçue à son entrée. Dans ce cas, la différence en plus ou en moins doit être bonifiée par qui de droit, suivant les prix courants au moment de la sortie. On ajoute ordinairement que les fourrages auront été bien récoltés, et qu'ils n'auront pas été remués ni soulevés depuis l'époque où ils auront été réduits dans les fenières. Cette stipulation entraîne, pour le fermier, l'obligation de laisser à sa sortie une quantité de fourrage égale à celle qu'il a reçue et de même nature.

Quelquefois le prix des fourrages est fixé à tant par pied cube; on estime alors que chaque pied cube de foin pèse de 3 à 5 livres, suivant la qualité.

383. Un arrêt de la cour de justice (24 Mars 1852, Sales c. Michon), interprétant une clause du bail qui obligeait le fermier d'avoir, dans les deux dernières années, la même quantité de bestiaux que dans les trois années précédentes, a jugé que, si le fermier a tenu moins de bestiaux, le propriétaire n'est pas tenu de lui payer l'excédant des fourrages :

Considérant, dit cet arrêt, que, des pièces et documents produits par l'appelant, notamment de la lettre de M. le préfet de Rolle et des certificats des inspecteurs du bétail, pièces authentiques émanées des autorités compétentes, il résulte la preuve que les frères Michon ont, dans l'année 1848, diminué le nombre des têtes de bétail qu'ils étaient dans l'usage d'entretenir sur la ferme, et cela dans le but de laisser une plus grande quantité de fourrage à leur sortie (ce qui résulte, au surplus, de l'enquête); qu'en conséquence, l'appelant peut se prévaloir du bail pour refuser aux intimés le paiement de l'excédant des fourrages par eux laissé sur le domaine à leur sortie ; que quelque rigoureuse que cette décision paraisse, elle est le résultat d'une convention qui doit servir de loi entre les parties. (C. C., 1134...)

384. La disposition de l'article 1778, qui impose au fermier de laisser à sa sortie les pailles et engrais de l'année, s'il les a reçus à son entrée, ne s'applique pas aux fourrages ni au blé en gerbes. Lors donc que le fermier, sous l'indivisibilité de son aveu, reconnaît avoir reçu du propriétaire une certaine quantité de gerbes de blé, mais prétend être convenu d'en payer la valeur, à raison, par exemple, de 2 fr. 50 c. la gerbe, son aveu doit être admis, lorsque la preuve offerte par le propriétaire, en la supposant admissible, ne justifierait que de faits reconnus par le fermier et n'établirait pas la réalité des réclamations du propriétaire. (Juge-

ment 30 Novembre 1855, Figuière c. Berthet, confirmé par arrêt du 28 Janvier 1856.)

285. Le fermier sortant doit laisser à celui qui lui succède dans la culture, les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; et, réciproquement, le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les logements convenables et autres facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire. — Dans l'un et l'autre cas, dit l'article 1777 du Code civil, on doit se conformer à l'usage des lieux.

Suivant M. Pictet (*Manuel des Agriculteurs*), l'usage le plus ordinaire est que le fermier sortant et le fermier entrant, sortent et entrent le même jour, et, qu'avant ce moment, le fermier sortant fasse, avec ses domestiques et ses attelages, et sous l'inspection du fermier entrant, si celui-ci le désire, tous les travaux qu'exigent les terres labourables qu'il doit laisser ensemencées. Il est rare, en effet, d'avoir dans une ferme des bâtiments suffisants pour loger une double population de bestiaux et d'ouvriers.

SECTION II.

Du métayage ou grangeage.

286. « Considéré sous sa forme la plus simple, dit M. de Gasparin, le contrat de métayage est celui où le preneur se charge de la culture d'un terrain, garde une portion de la récolte pour représenter le prix de son travail et en rend une autre portion au propriétaire, comme le prix de la rente de ce terrain. »

On peut aussi, avec M. Humbert (*Cours sur les baux*), définir le bail à grangeage ou à métayage, « le contrat par lequel

une personne remet (pour un certain temps) à une autre, son domaine, à charge par le preneur de le cultiver à ses frais, en retirant pour prix de ses soins et de ses avances une certaine portion des produits, le surplus devant être livré au propriétaire, sans frais à sa charge.»

287. Ce contrat, mis par le Code civil au rang des baux, présente, cependant, une grande analogie avec le contrat de société, puisque le propriétaire met en commun la jouissance de ses terres, que le granger fournit son travail, son industrie agricole, et que les fruits se partagent. Nous croyons pourtant que, par rapport à son objet, qui est la culture des terres, et aux obligations imposées, sous ce rapport, au granger, le Code civil a eu raison de s'occuper de ce contrat, dans le titre même du *Louage*.

288. L'époque d'entrée et de sortie est ordinairement la même que pour les baux à ferme ; c'est-à-dire le 30 Novembre (Saint-André) et quelquefois le 22 Février (Saint-Pierre).

289. Le granger n'ayant, en général, pas beaucoup d'avances, le bailleur fournit toujours le chédal et le cheptel. (Humbert, *Cours sur les baux.*)

290. Dans nos usages, ainsi que le fait remarquer M. Pictet (*Manuel des Agriculteurs*), le mot *chédal* comprend les foins, pailles, ustensiles, instruments aratoires, avancés par le maître au granger ou au fermier, qui les rendra, à sa sortie, en nature, ou leur valeur, selon les conventions du bail.

Le chédal comprend également les bestiaux remis au fermier ou au granger, pourvu que ce dernier les rende en nature ou leur valeur estimative. Dans le cas, au contraire, où les bestiaux sont remis au preneur, à charge d'en partager les produits avec le bailleur, on les comprend alors, conformément à la terminologie adoptée par le Code civil (art. 1821-1831), sous le nom de *cheptel*.

L'expression de *chédal mort et vif*, employée souvent dans les baux, comprend à la fois l'outillage agricole, les denrées et les bestiaux.

301. L'inventaire dressé à l'entrée du granger indique, en général, l'âge, la mesure et la pesanteur de chaque animal compris dans le chédal ; on stipule qu'à l'expiration du bail, le bailleur devra reprendre son troupeau ; que si l'estimation laisse un excédant, il sera partagé, et que la perte sera également supportée par les parties. Sous l'empire d'une stipulation de cette nature, il a été jugé que le fait que le granger laisse des vaches pleines ne peut lui donner droit à aucune indemnité. (Jugement du 24 Mai 1834, Kreutschy c. Excoffier.) Le même jugement a interprété la clause d'un bail par laquelle le granger s'engageait à augmenter d'année en année, au moyen d'élèves, les mères-vaches, de manières à en porter le nombre à seize, dès l'expiration de la troisième année, — en ce sens que cette clause ne peut s'entendre d'une obligation absolue, mais seulement d'une obligation subordonnée à la quantité de fourrages, aux circonstances et aux convenances des deux parties ; que cette clause avait eu évidemment pour but de permettre à l'une des parties d'interdire à l'autre la vente de têtes de bétail, tant que le nombre des mères-vaches serait au-dessous de seize ; que la circonstance que cette augmentation devait avoir lieu au moyen d'élèves, indique clairement que l'obligation du preneur n'était pas absolue, puisque dans le cas de maladie qui aurait détruit le troupeau, ou dans celui où les vaches n'auraient pas produit un nombre suffisant de génisses propres à être élevées, le preneur n'aurait pas été tenu.

302. Le travail, en général, que nécessite l'exploitation du domaine, est à la charge du granger. C'est donc le granger qui supporte les frais de culture, l'entretien et le gage

des domestiques, le salaire des ouvriers. (Humbert, *Cours sur les Baux ;* Revel, *Usages du pays de Bresse, Bugey, Valromey, Gex et Bourg*, 1729.) Il doit donc avoir un personnel et des animaux de labour en suffisante quantité pour que les travaux s'exécutent en temps opportun. C'est aussi aux frais du métayer que se fait, en général, et sauf stipulation contraire, la récolte, ainsi que tous les travaux préalables au partage des fruits. C'est enfin le granger qui doit, par lui-même ou par ses domestiques, ouvriers et animaux, charrier, porter et serrer, dans les greniers ou caves du maître, les fruits qui sont le lot de ce dernier. Cette obligation doit s'entendre en ce sens que les locaux du maître sont sur le domaine même ou à une distance peu éloignée.

293. La nourriture des animaux de labour est, en général, à la charge exclusive du granger. Cependant, dans le cas où le propriétaire se serait réservé la faculté de se servir, pour son usage particulier, du cheval par lui confié au granger, pour le service de l'exploitation, il devrait supporter une partie des frais de nourriture. Il ne serait pas juste, en effet, que le granger en fût seul chargé.

294. Le propriétaire peut exiger que le métayer ne tire pas profit de son temps, en travaillant à prix d'argent pour ses voisins avec les animaux nourris sur le domaine, et que les fumiers ne sortent pas du fonds, pour aller engraisser d'autres terres. (M. de Gasparin, *Le métayage.*) Pour obvier à cet inconvénient, on stipule ordinairement que le produit du travail fait au dehors avec les attelages, se partagera.

Au surplus, le granger pourrait se servir, pour ses besoins personnels, des animaux attachés à l'exploitation, à la charge d'en user modérément, de manière à ne pas nuire à la culture du domaine, et à ne pas trop fatiguer les animaux qui lui sont confiés.

295. Les obligations du granger, quant à la culture et aux soins agricoles, sont, en général, les mêmes que celles du fermier. Comme lui, il doit cultiver en bon père de famille. Cependant, les relations de maître à granger ne sont pas les mêmes que celles de bailleur à fermier. Le maître, dans le bail à grangeage, a une direction générale sur le domaine. (Humbert, *Cours sur les baux.*) Ajoutons, cependant, que cette direction réservée au maître ne va pas jusqu'à entraver le granger dans ses travaux, s'il se conforme, d'ailleurs, aux usages agricoles du pays. « Si le métayer, dit M. de Gasparin, a des ordres à recevoir de son maître pour l'ordre des cultures, parce que celui-ci est intéressé directement à leur succès, et s'il jouit ainsi d'un degré de moins d'indépendance que les fermiers, cependant les ordres qu'il reçoit ne peuvent jamais être de nature à ne pas être modifiés par sa propre opinion ; et ses intérêts sont mis ainsi dans la balance. D'ailleurs, on conçoit que les directions du propriétaire ne peuvent jamais être que fort générales et concerner seulement la conduite du domaine dans son ensemble : elles ne pourraient être détaillées et de chaque moment, sans beaucoup d'inconvénients. Ainsi, le métayer est le plus souvent la partie dirigeante des travaux, et il jouit d'une position bien moins subordonnée que le chef-ouvrier ou le maître-valet. »

296. Le bailleur entre toujours pour sa part dans l'achat des graines de printemps, des échalas, fourrages supplémentaires, pailles, engrais, liens pour les gerbes, ramures, etc., sauf stipulation contraire.

297. Il a été jugé, en ce qui concerne spécialement les engrais, que le propriétaire ne peut s'en servir pour les terres non comprises dans le grangeage, s'il ne s'en est pas réservé la faculté.

« Considérant qu'il résulte de l'enquête que le propriétaire a fait prendre dans *la cour de ferme* cinq tombereaux de fumier ; que l'usage de la cour de ferme et, par suite, le fumier qui y est placé, sont censés au granger, quand le propriétaire n'a pas prouvé le contraire, etc. » (Jugement du 1er mai 1832, Castan c. Megny.)

398. Dans l'usage, et sauf convention contraire, le granger a droit, comme rémunération de son travail, à la moitié des fruits, soit des récoltes du domaine, semences prélevées en faveur de qui de droit. (Jugement du 3 Novembre 1832, Ochsenbein c. Chomel, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 1er Avril 1833 ; jugement du 5 Avril 1823, Menoux c. Bauly ; jugement de 1834, nº 559, Papon c. Chavaz.)

399. Les semences sont prélevées, dans l'usage, sur la provision commune, avant le partage : « Attendu qu'il est reconnu que le défendeur (granger) a bien rendu ensemencée, et en bon blé, la quantité voulue ; mais que le demandeur se plaint seulement de ce que le blé a été pris sur la provision commune, et non pas exclusivement sur la part du fermier ; attendu que, sur ce point, le fermier (granger) s'est conformé à l'usage général établi par la coutume et par l'équité : déboute. (Jugement du 1er Décembre 1829, Mathieu c. Journet, granger.)

400. Les circonstances, en particulier le plus ou moins de fertilité des terres, influent sur les stipulations qui peuvent être faites à l'égard de la fourniture des semences. « S'agit-il, observe M. de Gasparin, (*Le métayage*) d'un terrain de meilleure qualité qu'un autre, dans le premier cas, le granger fournira la semence, dans l'autre elle sera prise dans le tas commun avant le partage, et, s'il est encore inférieur, le propriétaire s'en chargera. » Mais il faudra une

stipulation expresse pour modifier l'usage que nous venons de rappeler.

401. Il est d'usage constant que le propriétaire conserve, sous sa garde, dans son grenier, les semences jusqu'au moment où elles doivent être confiées à la terre. (Arrêt du 10 Janvier 1825, confirmant, sur ce point, un jugement du 13 Novembre 1824, Mathieu c. Lout.)

402. Les fourrages et la paille, nécessaires à l'exploitation et destinés à être consommés sur le domaine, doivent être engrangés dans les bâtiments de la ferme. Il en est fait un tas commun, et le partage n'a lieu définitivement qu'au moment de la sortie, à moins de stipulation contraire.

403. Quelquefois, on stipule que le granger paiera au propriétaire tant par tête de bétail (vache), tenue sur la ferme. Cette somme varie de 60 à 80 francs ; mais, ce mode de répartition de la vente du lait tend à disparaître, parce qu'il laisse le granger indifférent ou même hostile à l'augmentation du troupeau et des prairies. On y a substitué l'association qui doit comprendre les vaches et leurs produits. « Dans le système de l'association complète, dit M. Humbert (*Cours sur les baux*, *Cult. gen.* 1852 p. 259), la difficulté peut être de faire le partage des produits en laitage. Ce partage ne doit pas s'opérer par moitié ; on est dans l'usage d'accorder au granger une part plus forte, savoir, des $^2/_3$ aux $^5/_8$, qui représente non seulement les soins donnés au bétail, mais le bénéfice du granger comme entrepreneur. Si le lait est porté à la fruitière du village, ou même vendu en gros, soit à une laiterie, soit à une fruitière de la ville ou de la banlieue, la difficulté n'existe pas. Si, au contraire, le lait est porté à la ville par le granger, pour y être vendu en détail, la chose se complique sans que toutefois l'obstacle soit insurmontable, pourvu que les grangers

soient des gens honnêtes et méritant confiance. Les conventions, dans ce cas, peuvent être de deux sortes : ou la vente en détail s'opère pour le compte de la société, et l'argent qui en provient se partage chaque huitaine ou chaque quinzaine dans les proportions fixées par le bail ; ou le lait est remis au granger qui tient compte au maître de sa part, à raison de tant la mesure. Le produit des veaux doit se partager comme le lait, et aussi dans la même proportion, afin que le granger n'ait pas intérêt à nourrir le veau plus ou moins bien et plus ou moins longtemps. » Quant aux règles qui régissent le cheptel, c'est-à-dire les animaux remis par le bailleur au fermier ou au colon partiaire soit granger, nous renvoyons aux articles 1821 à 1830 du Code civil.

404. S'il sort en automne, c'est-à-dire, par exemple, comme c'est le cas ordinaire, le 30 Novembre, le granger doit rendre les terres ensemencées, en même quantité et nature que celles qu'il a reçues à son entrée. S'il ne fait pas les labours et semages en temps utile, et que le propriétaire les fasse, le granger est tenu de lui payer la valeur des travaux. Le granger, qui a partagé la récolte, doit, en outre, selon l'usage, laisser la moitié des semences, lorsqu'il ne rend pas les champs ensemencés. Les semences données en avance au granger font, en effet, partie du chédal que celui-ci doit restituer à sa sortie. (Jugement 27 avril 1833, Dussuet c. Favre et Fontaine ; 1er mai 1832, Castan c. Megny.)

405. Il a été jugé que le propriétaire ne peut réclamer aucune indemnité pour dépréciation du chédal remis au métayer, quoiqu'il l'ait livré neuf, si, à la sortie de celui-ci, le propriétaire l'a reçu sans avoir procédé à une reconnaissance régulière et détaillée, et si d'ailleurs il s'est déjà écoulé un certain temps sans que le propriétaire se soit pourvu, par devant qui de droit, pour faire vérifier légalement les objets à

recevoir par lui. (Jugement du 25 janvier 1828, Mayor c. Taponnier.)

406. En l'absence de conventions contraires. écrites ou verbales, le bail à grangeage ne peut être rompu que pour la fin de l'année courante (30 Novembre), c'est-à-dire pour le temps où le colon partiaire aura pu recueillir sa part de tous les fruits de la métairie.

407. Il en serait de même en cas de vente ; l'acquéreur ne pourrait exiger la sortie immédiate du granger, lors même qu'il n'aurait aucun bail ayant date certaine. L'acquéreur serait donc substitué purement et simplement aux droits comme aux obligations de son vendeur ; et le granger, en cas de contestation sur l'existence même du grangeage, serait admis à prouver par témoins, sinon le bail lui-même, du moins l'existence de son droit colonique, en établissant le fait qu'il était en possession du domaine, qu'il l'a seul cultivé et ensemencé, d'une manière non interrompue et sans opposition de la part du propriétaire. (Jugement du 29 Septembre 1832 et du 3 Novembre 1832. Ochsenbein c. Chomel, confirmé par arrêt du 1er avril 1833.)

Toutefois, il est bien entendu que, dans ce cas, l'acquéreur ne serait pas tenu de garder le colon au-delà de l'année courante, sauf le recours de ce dernier, contre le bailleur, dans le cas où la convention aurait porté sur plusieurs années.

CHAPITRE II.

DES BAUX A LOYER.

SECTION PREMIÈRE.
Location des maisons et appartements.

§ 1er. *Les époques : — Durée. — Paiement des loyers. — Congés.*

Art. 1er. *Durée des baux à loyer.*

408. Les époques ordinaires d'entrée du locataire sont, en général, celles du 1er janvier, du 1er avril, du 1er juillet et du 1er octobre.

409. Quand le bail est fait par écrit, il cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de se donner réciproquement congé. (C. C. 1737.) Il en est de même, en cas de bail verbal, lorsque les parties sont convenues que le locataire sortira à une époque déterminée; mais ce n'est là qu'un cas tout à fait exceptionnel.

410. Le bail d'un *appartement meublé*, quoique fait verbalement, cesse de plein droit à l'expiration de chacun des termes successifs de paiement. Ainsi, aux termes de l'article 1758 du Code civil, il est censé fait à l'année, quand il a été fait à tant par an; au mois, quand il a été fait à tant par mois; au jour, s'il a été fait à tant par jour. — Si rien ne constate que le bail soit fait à tant par an, par mois ou par jour, la location est censée faite suivant l'usage des lieux.

411. Le bail verbal d'une maison ou d'un appartement non meublé n'est pas censé fait à terme fixe, quand les con-

tractants ne se sont entendus que sur le prix du bail et sur les époques de paiement du loyer. Dans le cas de bail sans écrit, ou sans terme fixe, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux. (C. C. 1736.)

412. Il y a présomption que le bail verbal est conclu sans terme fixe ; cependant, cette présomption peut être détruite par la preuve contraire. (Jugement du 10 Novembre 1854, Janin c. Peter.)

413. Si le locataire d'une maison ou d'un appartement non meublé continue sa jouissance après l'expiration du bail par écrit, sans opposition de la part du bailleur, il est censé les occuper aux mêmes conditions et au même prix, pour le terme fixé par l'usage des lieux, et il ne peut plus en sortir ni en être expulsé, qu'après un congé donné dans le délai fixé par l'usage des lieux. (C. C. 1759.) Cette disposition, qui est l'application aux baux à loyer, du principe posé par l'article 1738 du Code civil, doit être entendue, selon nous, en ce sens, qu'en l'absence d'une intention contraire clairement exprimée par l'une des parties, au moment où expire le bail écrit, elles sont censées vouloir opérer un nouveau bail, par l'effet de la tacite reconduction, si le locataire a continué à occuper les locaux et si le bailleur n'a pas exprimé son intention de les reprendre dans les premiers jours qui ont immédiatement suivi l'expiration du bail écrit. Ainsi, il a été jugé qu'il n'avait pu s'opérer de tacite reconduction à la fin d'un bail écrit, quoiqu'il se fût déjà écoulé huit jours depuis, lorsque, outre la sommation d'évacuer à lui faite le huitième jour, le locataire avait connu la nouvelle location des emplacements conclue par le bailleur avec un tiers, et lorsque le régisseur l'avait averti de prendre ses arrangements en conséquence. (Arrêt de la Cour de justice du

24 Août 1835, Jequier c. Chanal.) De même, il a été jugé, par application du principe que le bail cesse de plein droit lorsque le contrat ou la loi détermine une époque fixe à laquelle le louage doit finir, que la location d'une *chambre meublée*, faite à tant par mois, cesse à l'expiration du mois, et qu'il n'est pas possible d'induire du délai de 3 jours pendant lesquels le propriétaire a laissé le locataire continuer sa jouissance, qu'il ait renoncé à son droit d'expulsion. (Jugement du 7 Mai 1858, Dupuis c. Mayer.)

Il serait injuste, en effet, de faire tourner contre le propriétaire, la tolérance qu'il a accordée au locataire sortant ; mais il sera toujours prudent, à défaut d'usage bien établi, de ne pas laisser écouler plus de 8 jours sans faire sommation au locataire. Le délai de 8 jours paraît raisonnable ; c'est celui qui est adopté par plusieurs coutumes.

414. L'usage constant à Genève et reconnu par un grand nombre de jugements, est celui qui se fonde sur l'article 1er, titre XVIII des Edits civils de l'ancienne république de Genève (édition de 1783), ou par l'article 1er, titre XX, des Edits (édition de 1735), ainsi conçu : « Les locations » des maisons dureront pendant le terme convenu entre les » parties ; et s'il n'y a pas eu convention entre elles pour » la continuation, la location sera réputée renouvelée pour » six mois, si le locataire a continué d'habiter dans la mai- » son. » (Jugement du 27 Juin 1837, Figuière c. Roque ; » 4 mars 1836, Chevrand c. Corbet ; 5 février 1830, Gos c. Moesberger, etc.)

415. Toutefois, la durée du nouveau bail qui s'opère par l'effet de la tacite reconduction, est subordonnée au mode de paiement, dans le cas où les termes de loyer seraient plus courts que six mois. Si, par exemple, le loyer se paie par trois mois, les parties sont censées être convenues

que la tacite reconduction sera de trois mois ; elle ne serait que d'un mois, si le loyer se payait par mois. (Jugements du 17 Janvier 1843, Enoc c. Cless ; 27 Septembre 1836, Sautier c. Rosier ; 14 Septembre 1860, Latour c. Aegerter ; 3 Juillet 1852, Girod c. Brasset ; arrêt du 30 Décembre 1844, Rottembach c. Sylvestre, confirmant un jugement du 27 Septembre 1844.)

416. C'est donc à tort qu'il a été jugé (Jugement du 19 Août 1845, Cordin c Sidebourg), que le délai de six mois fixé par les Edits ne saurait être ni abrégé ni prolongé. Dans l'espèce, en effet, le propriétaire concluait à ce qu'il ne fût accordé au locataire aucun terme autre que la fin du trimestre courant pour l'évacuation demandée dans l'exploit de citation ; attendu qu'il n'y avait pas de location entre les parties pour un terme plus éloigné et qu'il y avait encore plus de six semaines à courir avant la fin du terme courant, le loyer étant payable par trimestre (ce qui n'était pas contesté). Il est évident que, dans ce cas, le paiement de trois mois de loyer, fait au propriétaire sur ses conclusions, était la preuve manifeste que les parties avaient dérogé tacitement à l'usage, quant à la durée du bail verbal.

417. Si le loyer stipulé dans le bail écrit, ou à terme fixe, était payable par année, l'effet de la tacite reconduction qui, on vient de le voir, n'est que de six mois, serait de rendre de loyer payable par semestre, à moins de stipulation contraire ; mais, si le bailleur acceptait le paiement d'avance d'une nouvelle année de loyer, il serait censé renoncer à l'usage, et la tacite reconduction serait, dans ce cas, d'une année. (Jugements du 15 Mars 1828 ; 3 Juillet 1852, Girod c. Brasset ; 25 Juin 1852, Jaquemoz c. Hannol.)

418. Quand la location a eu lieu sans convenir du temps

où elle prendra fin ; en d'autres termes, quand le bail est fait sans terme fixe, les principes admis par l'usage et la jurisprudence, en ce qui concerne la durée de la tacite reconduction, sont ceux que nous venons d'exposer, sauf que le bailleur est tenu de donner préalablement au locataire, et réciproquement, congé dans le délai fixé par l'usage des lieux. (Jugements du 19 août 1845, Cordin c. Sidebourg; 17 Janvier 1843, Enoc c Cless ; 28 avril 1843. Archinard c. Zehfus ; 15 Mars 1828 ; 27 Septembre 1836. Sautier c Rosier ; 5 Février 1830, Gros c. Moeschberger.)

419. Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres appartements, selon l'usage des lieux. (C. C., 1757.)

420. La circonstance que la location a pour objet une campagne d'agrément ou habitation de luxe, ne fait pas obstacle à ce que la tacite reconduction n'ait lieu que pour six mois. Il n'existe, chez nous, aucun usage qui établisse, dans ce cas. une tacite reconduction d'un an, laquelle n'est applicable qu'aux baux à ferme. Lors donc qu'une contestation s'élève sur la nature du contrat, c'est au juge à appliquer les règles du bail à loyer, ou celles du bail à ferme, suivant que l'objet principal est l'habitation ou l'exploitation agricole. La loi ni l'usage ne reconnaissent une catégorie intermédiaire de baux, soit de baux mixtes, régis par des règles particulières. Ainsi, en ce qui concerne le paiement du loyer, il n'est pas dû d'augmentation pour le semestre d'été recommencé en vertu de la tacite reconduction, du moment que l'article 1759 du Code civil déclare expressément que le nouveau bail a lieu, dans ce cas, aux mêmes conditions que l'ancien. Il ne peut, en effet, dépendre du proprié-

taire, à moins de déclaration expresse, faite en temps utile, de changer ces conditions, en augmentant le prix du loyer pour un semestre. (Jugement du 21 Février 1857; arrêt du 25 Mai 1857, Galiffe c. Archinard.) Cette doctrine a été consacrée par la loi du 15 Juin 1859, laquelle dispose : « que les mêmes délais (ceux pour donner congé) devront être observés, sous peine de dommages-intérêts à fixer par les tribunaux compétents, pour toute augmentation de loyer et pour toute modification apportée à l'état des lieux au détriment du locataire, alors même qu'il n'existerait aucun bail écrit *ni verbal*[1]. »

421. Il ne s'opère pas un nouveau bail par tacite reconduction, lors même que le locataire, condamné à évacuer les emplacements pour une époque déterminée, continue à les occuper après le terme fixé pour sa sortie. La tacite reconduction, en effet, suppose toujours un consentement mutuel et explicite des parties, qui ne peut évidemment exister dans ce cas là. Le locataire doit donc le loyer jusqu'au jour seulement où il remet les clés au propriétaire. (Jugement du 15 Juillet 1837, Cursel c. Covel.)

Art. 2. *Époques des paiements de loyers.*

422. Le Code civil, dans l'article 1728, disposant simplement que le preneur doit payer le loyer aux termes convenus, et n'ayant, à ce sujet, aucune autre disposition au titre du contrat de louage, il faut recourir, pour fixer l'époque où ces paiements doivent avoir lieu, à défaut de convention précise, aux règles générales du titre des *Contrats et obligations conventionnelles*, notamment à l'article 1159, qui porte que

1. *Ni verbal :* ces deux mots sont de trop, car, s'il n'existe aucun bail écrit ou verbal, il n'y a pas de *locataire*, et, par conséquent, la loi du 15 Juin 1859 est inapplicable.

ce qui est ambigu, s'interprète par ce qui est d'usage dans le pays où le contrat est passé. Or, l'usage, sur ce point, est déterminé par l'article 8, Titre XVIII des *Édits civils de l'ancienne République* (édition de 1783). Cet article statue que « *les loyers des fonds loués devront être payés de six en six mois, à l'entrée de ces termes, s'il n'y a convention contraire.* » L'admission de cet usage ne peut faire aucun doute, car, d'une part, l'article 1753 du Code civil déclare valables les paiements faits par le sous-locataire *en conséquence de l'usage des lieux,* à défaut de stipulation expresse dans le bail ; et, d'autre part, le législateur genevois (loi de procédure, art. 626) statue que « les paiements des loyers ou fermages, effectués par anticipation, ne pourront être opposés à l'adjudicataire du fonds exproprié, sinon pour le terme courant, d'après la loi ou l'usage. » Nous trouvons, au surplus, cet usage consacré par plusieurs jugements. (Jugements, 14 Septembre 1860, Latour c. Aegerter ; 29 Décembre 1849, Defer c. Piaget ; 27 Septembre 1844, Sylvestre c. Rottembach ; 21 Avril 1846, Haim c. Roquette et Ville de Genève ; 5 Mai 1846, Chapon c. Conseil Administratif ; 30 Décembre 1845, Muller c. Senn ; 12 Mars 1839, Meylan c. Davignon ; 5 Février 1830, Gos c. Mœschberger.)

123. L'usage de payer les loyers des maisons et appartements de six mois en six mois d'avance est général et s'applique à tout le canton. (Jugement du 29 Mars 1844, Ronget c. Tremblet.)

124. Il est applicable par le seul fait de l'entrée du locataire dans la maison ou l'appartement loué, alors même qu'un projet de bail stipulant que les paiements seraient effectués d'avance, n'aurait pas été signé des parties. (Jugement du 5 Mars 1833, confirmé par arrêt du 6 Mai 1833, Capel et Robbi c. Berger.)

425. Le loyer est exigible d'avance, encore qu'il ait été stipulé payable par année. (Jugement du 5 Mai 1846. Chapon c. Ville de Genève.)

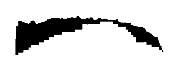
426. L'usage de payer le loyer de six en six mois reçoit exception lorsqu'il a été stipulé à tant par trimestre ou par mois ; mais le propriétaire a le droit de l'exiger au commencement du terme, l'usage général du canton étant de payer d'avance les loyers des emplacements moratifs. (Jugement du 14 Septembre 1860, Latour c. Aegerter.)

427. Quant aux loyers des emplacements autres que ceux servant à l'habitation, tels qu'une grange, une écurie, le paiement n'en pourrait être exigé qu'à la fin de chaque semestre ou de chaque année, suivant les cas, sauf convention contraire. (Voir ci-devant, n°341.)

ART. 3 *Des Congés.*

428. Lorsque le contrat de bail ou la loi détermine une époque fixe à laquelle le louage doit finir, il cesse de plein droit à l'expiration de ce terme, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Nous renvoyons, à ce sujet, aux cas que nous avons énumérés plus haut. Cette règle s'applique, en particulier, lorsqu'une dédite a été stipulée dans le cours du bail. soit en faveur des deux parties, soit en faveur d'une seule et sans qu'il y ait réciprocité.

429. Quand le bail stipule une dédite, par exemple, au bout de la deuxième année, il est censé avoir deux échéances fixes, peu importe que la dédite soit facultative et dépende seulement de la volonté de l'une des parties. Si, par exemple, c'est le locataire qui l'a stipulée, il peut sortir à l'expiration du terme, sans être astreint à donner congé dans le délai fixé par l'usage des lieux. Il en serait autrement si le bail avait prévu un avertissement préalable. (Jugement du 13 Mai 1851, Szekelyhidi c. Gaudin.)



430. Si le bail a été fait sans écrit, c'est-à-dire sans terme fixe, l'une des parties ne peut donner congé à l'autre qu'en observant le délai fixé par l'usage des lieux. (C. C., 1736.) Cette règle s'applique, en particulier, au cas où, à l'expiration du terme fixé pour la sortie du locataire, le bail a été renouvelé par le fait de la tacite reconduction. (C. C., 1738.) De même, s'il a été convenu, dans le contrat de louage, que le bailleur pourrait venir occuper la maison, il est tenu de signifier d'avance un congé aux époques déterminées par l'usage des lieux. (C. C., 1762.)

431. L'usage constant et reconnu est que le congé doit être donné six semaines au moins avant l'une des époques fixées pour le paiement du loyer, c'est-à-dire pour l'époque à laquelle le propriétaire n'aura plus rien à réclamer à son locataire, sans qu'il y ait lieu à distinguer si le locataire paie par trois mois ou par six mois. (Arrêt confirmatif du 30 Décembre 1844, Rottembach c. Sylvestre ; — jugement du 27 Septembre 1844 (entre les mêmes) ; — 14 Septembre 1860, Latour c. Aegerter ; — 7 Mai 1858, Bry c. Cransac ; — 25 Juin 1852, Jaquemoz c. Hannol ; — 3 Juillet 1852, Girod c. Brasset ; — 29 Décembre 1849, Defer c. Piaget ; — 14 Juillet 1832, Collart c. Simmen ; — 11 Septembre 1827, Société des Bergues c. Vicat.)

432. Cet usage est général et s'applique à tout le canton, sans exception (Jugement du 25 Juin 1852, Jaquemoz c. Hannol ; — 3 Juillet 1852, Girod c. Brasset ; — 23 Mars 1849, Duparchy c. Girard ; — 30 Avril 1833, Batard c. Fulliquet ; — 7 Mai 1833, Mornay c. Mozer.)

433. Le délai de six semaines doit s'écouler tout entier depuis le jour où le congé est signifié, jusqu'à celui auquel expire le terme courant du loyer. Il ne suffirait donc pas que, à une époque quelconque de l'année, le bailleur ac-

cordât au preneur six semaines pour évacuer, ou que celui-ci donnât le même délai au bailleur pour se procurer un autre locataire. Le vœu de la loi est, au contraire, que les parties ne puissent se donner congé que pour des époques fixes et déterminées. (Jugements du 4 Mars 1836, Chevrand c. Corbet ; — 17 Janvier 1843, Enoc c. Cless ; — 28 Avril 1843, Archinard c. Zehfus ; — 10 Novembre 1854, Janin c. Peter ; — 25 Juin 1852, Jaquemoz c. Hannol ; — 19 Août 1845, Cordin c. Sidebourg.)

434. De la règle que nous venons de rappeler, il suit que si le semestre courant expire le Jeudi 30 Juin 1865, le congé doit être signifié au plus tard le Jeudi 19 Mai, duquel on commence à compter jusqu'au vendredi suivant un jour, et ainsi de suite, de telle sorte que le 42me jour tombe sur le 30 Juin et finisse avec lui.

435. Il a été jugé que pourvu que le congé soit signifié six semaines au moins avant l'expiration du terme courant de loyer, il est valable, encore qu'il eût été donné pour une époque postérieure à l'expiration de ce terme :

Considérant que le défendeur occupe, en vertu d'un bail verbal, certains emplacements dans la maison de la demanderesse, sise à Carouge ; — considérant que, par congé signifié à la date du 16 Avril, par exploit..., la demanderesse a sommé le défendeur d'avoir à évacuer les susdits emplacements pour la fin de Juin suivant ; — considérant que, par exploit du 28 Avril, le défendeur a signifié et déclaré qu'il refusait ledit congé, en fondant ce refus sur ce que les emplacements dont s'agit, étant occupés en vertu d'un bail verbal, ce congé ne pouvait être valablement donné que pour l'expiration du semestre courant, soit pour le 5 Juin dernier ; — considérant que lorsqu'un bail est fait sans écrit, congé ne peut être donné qu'en observant les délais fixés par l'usage des lieux, conformément à l'article 1736 du Code civil, soit, dans le canton de Genève, six semaines avant l'expiration du trimestre, du semestre ou de l'année courante, suivant le mode de paiement ; —

considérant, dans l'espèce, que la demanderesse a signifié congé au sieur Brasset plus de six semaines avant l'expiration du semestre courant ; que, par là, ce dernier a été suffisamment averti que la demanderesse n'entendait pas renouveler la location pour les six autres mois; — considérant que si le congé fixe à la fin du mois de Juin l'époque de l'évacuation des emplacements loués, Brasset était néanmoins libre de les quitter le 5 Juin, jour où expirait le semestre ; que la demanderesse n'ayant disposé des emplacements dont s'agit que pour le 1er Juillet, elle laissait le défendeur libre de les occuper et ne lui demandait pas de les quitter avant cette époque ; qu'il ne peut se fonder sur un fait qui lui est aussi favorable pour prétendre que le susdit congé n'est pas valable ; — considérant, enfin, le genre de commerce du défendeur, et attendu qu'il est équitable de lui accorder un délai modéré pour évacuer les emplacements loués ; — adjuge à la demanderesse ses conclusions et condamne le défendeur à évacuer pour le 9 Juillet. (Jugement du 3 Juillet 1852, Girod c. Brasset, libraire.)

436. Le congé est annulé, lorsque le propriétaire a consenti à recevoir, du locataire, le paiement d'un nouveau terme, après l'échéance du congé ou même avant son expiration. (Jugement du 26 Mars 1833, Michaud c. Dorsival.)

437. Pour qu'un congé soit valable, il faut que la volonté de mettre fin au bail ait été exprimée par l'une des parties et qu'elle ait été connue par l'autre. (Jugement du 7 Mai 1858, Bry c. Cransac.) L'avertissement peut donc se faire verbalement, ou par lettre, lorsqu'on est sûr de la personne qui le reçoit ; sinon, il faut le lui signifier par exploit d'huissier ; car, si l'avertissement fait verbalement ou par simple lettre était dénié, celui qui l'aurait donné ne serait pas reçu à le prouver par témoins, à moins que le loyer du terme suivant n'excédât pas 150 francs.

438. Quand une instance est pendante entre le propriétaire et le preneur, le congé peut se donner valablement et faire foi en justice, par écriture signifiée d'avocat à avocat. (Jugement du 5 Juillet 1847, Broilliet c. Moille.)

439. La preuve du congé peut même résulter d'un extrait du registre des conciliations délivré par le greffier de Justice de paix, constatant que le congé a été accepté devant le juge. Il importe peu que les parties et le magistrat aient signé sur le registre, l'usage étant de constater les conciliations par une simple mention, et de ne les rédiger que si l'une des parties le requiert ou si le juge de paix l'estime convenable. (Loi du 30 Novembre 1842, art. 98; jugement du 16 Septembre 1854, Perrot c. Duyot.)

440. Enfin, le congé peut résulter de la demande en résiliation formulée dans un exploit de citation en justice, pour défaut de paiement, encore que le locataire se soit libéré du terme courant, d'entrée de cause, et qu'il n'y ait pas lieu de résilier le bail pour non paiement du loyer, si d'ailleurs le propriétaire insiste pour l'évacuation du locataire à la fin du terme courant. (Jugement du 19 Août 1845, Cordin c. Sidebourg.)

441. Le Code civil trace des règles différentes pour les congés, en cas de vente de l'immeuble, suivant que le locataire jouit ou non en vertu d'un bail authentique ou ayant date certaine. Nous nous sommes déjà occupé de ce cas, lorsque nous avons traité des baux à ferme et du métayage.

442. Existe-t-il un bail authentique ou ayant date certaine? L'acquéreur de la maison ne peut expulser le locataire, à moins que le bailleur ne se soit réservé ce droit dans le contrat de bail. Si cette réserve a eu lieu, le locataire évincé doit être indemnisé par le bailleur (à moins de stipulation contraire) et à titre de dommages-intérêts, d'une somme égale aux prix du loyer pendant le temps qui, suivant l'usage des lieux, est accordé entre le congé et la sortie (C. C. 1745); en outre, l'acquéreur qui veut user de la faculté réservée par le bail d'expulser le locataire, en cas de vente, est tenu d'a-

vertir le locataire au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés. Dans ce cas, remarquons-le, les six semaines commencent à courir du jour de l'avertissement et de la notification de la vente, quelle que soit d'ailleurs l'époque où le congé est donné. Il n'est point nécessaire que l'évacuation soit demandée pour la fin du terme courant, sauf au locataire à se faire rembourser, par le bailleur, le surplus du loyer déjà payé d'avance (Jugement du 14 Mai 1852, Pétament c. Meylan.)

443. Mais, si le bail n'est pas authentique ou n'a pas date certaine, et si d'ailleurs l'acte de vente ne l'oblige pas à respecter la location existante pour le terme qui reste à courir de sa durée, l'acquéreur n'est tenu, vis-à-vis du locataire, d'aucuns dommages-intérêts, s'il le contraint à quitter avant la fin de son bail. Toutefois, il est tenu, comme dans le cas précédent, d'accorder au locataire un délai de six semaines pour évacuer. (C. C. 1748 et 1750 combinés.)

444. Il est bon de rappeler qu'entre le bailleur et le locataire, le bail déploiera ses effets, en ce sens que, sauf stipulation contraire, le bailleur qui a vendu la maison louée, sans imposer à l'acheteur la condition de maintenir le bail, sera tenu d'indemniser le locataire pour cause d'inexécution de la convention et en proportion des années restant à courir. Et c'est justice; en effet, le bailleur, conformément au principe posé en l'article 1719 C. C., est tenu de faire jouir le preneur paisiblement de la chose louée; du moment qu'il ne le fait pas, il doit une indemnité conformément à l'article 1147 du C. C. (Jugement du 28 Janvier 1825, confirmé par arrêt du 25 Avril 1825, Perrier c. Grille.)

445. Le bailleur ne peut, en aucun cas, opposer au locataire le défaut d'enregistrement de son bail. (Arrêt du 11 Août 1834, Vaucher c. Thil.)

446. Dans l'appréciation des dommages-intérêts que doit payer le bailleur, il faut considérer, soit la durée du bail restant à courir, soit le prix du loyer, soit enfin les inconvénients qui résultent du déplacement. Cependant, à moins de dol, le bailleur n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus lors du contrat (C. C. 1150). Ainsi, la Cour de justice a jugé qu'un coiffeur évincé par l'acquéreur, ne pouvait réclamer le montant des réparations qu'il avait pu faire dans son magasin, du moment que ces réparations n'avaient pas été prévues dans la location. (Arrêt du 11 Août 1834, Vaucher c. Thil.)

§ 2. *Des choses considérées, dans l'usage, comme accessoires des baux.*

447. Le bail d'un appartement comprend ordinairement, outre la cuisine et les chambres d'habitation, cave, grenier, lieux d'aisance, l'usage à tour de rôle de la chambre à lessive et du grenier d'étendage.

448. Il a été jugé que « bien qu'une pompe ne soit pas comprise expréssément dans un bail, elle n'en est pas moins un accessoire indispensable et un objet de première nécessité pour les besoins du ménage; que cet accessoire suit le principal et que dès lors il doit être considéré comme faisant partie du bail, malgré que la location le passe sous silence. » (Jugement du 14 Février 1857, Sisson c. Galleau.)

De même, il a été jugé que le bail fait à un jardinier, avec usage de la pompe, comporte pour lui le droit d'y prendre de l'eau, non seulement pour son ménage, mais encore pour l'arrosement du jardin compris dans le bail. (Jugement du 9 Août 1833, de Bengy c. Quinet.)

449. Dans la location d'un magasin, faite sans réserve, est compris nécessairement, d'après l'usage, l'arrière-magasin,

qui en fait partie. (Jugement du 19 Septembre 1848, Gourdon c. Rottembach.)

450. En ce qui concerne les enseignes, l'usage établi est de les fixer au-dessus des emplacements loués, c'est-à-dire dans une partie de la façade qui, en général, ne correspond point à la partie de la maison occupée par le locataire. Ainsi, le locataire du rez-de-chaussée, place son enseigne au-dessus du magasin ou atelier, c'est-à-dire entre le rez-de-chaussée et le premier étage ; celui du premier étage place la sienne entre le premier et le second étage, etc. (Jugement du 13 Février 1852, Ve Perregaux et Decrey c. Pateck, Philippe et Cie ; 12 Janvier 1855, Gurnel c. Baudet ; 15 Mai 1858, Thioly c. Guirodon et Blum ; 19 Janvier 1828, Chouet c. Schwartz et Bellamy.)

451. Le droit du locataire sur la partie extérieure de la façade correspondant à l'intérieur de l'appartement qu'il occupe, doit être entendu en ce sens que, soit le propriétaire, soit les autres locataires, ne peuvent faire sur cette partie aucuns travaux, constructions, applications d'objets qui soient de nature à apporter une diminution quelconque à la jouissance du locataire. Ils peuvent donc, concurremment avec le locataire lui-même, placer des enseignes sur cette partie de la façade. Le principe contraire créerait une source de difficultés pour tous ceux qui, exerçant leur état, industrie ou commerce à un étage très-élevé, ou dans une partie de la maison ne donnant pas sur la rue, seraient obligés de placer leurs enseignes en dehors des regards du public. Ainsi, sauf le droit que le locataire a d'utiliser la partie de la façade qui correspond à son appartement pour y poser une enseigne, dans les conditions et suivant l'usage admis, l'autorisation du propriétaire et celle de l'autorité compétente sont seules nécessaires pour que les autres locataires puissent

placer des enseignes dans telle partie de la façade correspondant ou non aux emplacements occupés par d'autres locataires. Quant aux autorisations elles-mêmes, nous renvoyons à ce que nous avons dit précédemment aux §§ 115, 139 et 140. (Jugement du 15 Mai 1858, Thioly c. Guirodon; 13 Février 1852, Ve Perregaux et Decrey c. Pateck, Philippe et Ce.)

§ 3. *De la jouissance du locataire.*

452. Le bailleur est tenu, par la nature même du contrat, de faire jouir paisiblement le preneur, de la chose louée, pendant la durée du bail (C. C. 1719). De son côté, le preneur doit user de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut ou dans le silence de la convention. (C C. 1728.) Si donc le preneur emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, ou dont il puisse résulter un dommage pour le bailleur, celui-ci peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail. (C. C. 1729.)

453. Ainsi, par exemple, la destination d'une boulangerie n'est pas seulement d'y cuire du pain, mais aussi d'en vendre, parce que cette dernière circonstance est la seule qui attire le public et maintienne l'achalandage. Lors donc que le boulanger cesse de cuire et de vendre du pain dans le local à lui loué, il n'use pas de la chose selon la destination qui lui était donnée, et il se rend, par cela même, passible de dommages-intérêts envers le propriétaire; car celui-ci est exposé à louer plus difficilement un four auquel le public a perdu l'habitude de venir se servir. Le locataire ne pourrait, dans ce cas, s'opposer à la demande de dommages-intérêts qu'autant qu'il justifierait avoir mis, en temps utile, le bailleur en demeure de faire, au four, les réparations devenues néces-

saires. Encore, son exception ne serait-elle admise qu'autant qu'il n'aurait pas déjà quitté les emplacements qu'il occupait et n'en n'aurait pas déjà payé le loyer. (Jugement du 18 Février 1848, Munier c. Ducruet.)

454. Le bailleur ne serait pas fondé à se plaindre, avant la fin du bail, du fait que le locataire aurait converti en un jeu de boules un jardin compris dans la location. Le préjudice ne devant commencer que si, à sa sortie, le preneur ne rend pas les emplacements dans l'état où il les a reçus, le bailleur doit attendre cette époque, lorsque surtout le locataire offre de fournir caution suffisante de rétablir les lieux dans leur état primitif. (Jugement du 3 Juin 1846, Falconnet c. Babel.)

455. Quoique le bail pour tenir une maison de tolérance soit fait et accepté pour plusieurs années, néanmoins, si la police, par voie administrative, retire l'autorisation qu'elle n'avait, d'ailleurs, donnée que du contentement du propriétaire, celui-ci ne peut exiger que le bail soit continué :

Considérant, en droit, que le louage est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un prix que celle-ci s'oblige de payer (C. C., 1709.) ; — que la jouissance du preneur, qui est inséparable du mode de jouir, soit de la destination de la chose louée, est le correspectif du loyer stipulé en faveur du bailleur, et constitue une des conditions essentielles du contrat de louage ; — qu'aux termes de l'article 1728, le preneur est tenu d'user de la chose suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances à défaut de convention ; qu'il découle de là que, si le preneur, par suite d'un fait qui ne lui est pas imputable (il s'agissait, dans l'espèce, d'une mesure générale prise pour le mas de maisons entre Longemalle et le Molard), est mis dans l'impossibilité de donner à la chose la destination pour laquelle il l'avait louée, on peut dire qu'il existe, suivant les principes combinés des articles 1719, 1720, 1721 et 1728 du Code civil, une éviction à son préjudice, et que son obligation de payer

le loyer devient une obligation sans cause ; — considérant que les lois de police et de sûreté donnent à la Police administrative le droit de supprimer les maisons de tolérance, quand elle le juge nécessaire ; — que ces lois obligent tous ceux qui habitent le territoire (C. C.. 3.) ; — que, s'il est vrai que la demanderesse ne pouvait ignorer que l'établissement qu'elle exploitait n'existait que sous le bon plaisir de l'autorité, il est tout aussi vrai que les bailleurs ne pouvaient l'ignorer eux-mêmes ; que le prix élevé du loyer, dont les propriétaires ont profité, ne peut survivre à la destination de la chose louée, ces derniers ne pouvant pas n'avoir pour eux que les chances favorables et être à l'abri des chances défavorables de la nature de celles dont il s'agit ; — que la maison de tolérance de la demanderesse ayant été supprimée par ordre de l'autorité, et l'effet de cet ordre étant de mettre le preneur dans l'impossibilité d'user de la chose louée, selon sa destination, c'est là un cas de force majeure, ou cas fortuit, qui donne ouverture à l'action en résiliation ; — que la cause de l'obligation venant à cesser, l'obligation doit cesser également ; — considérant, par conséquent, qu'il y a lieu de prononcer la résiliation des baux dont s'agit à dater du 1er Avril courant, date de l'expiration du semestre qui a été payé par la demanderesse ; — déclare les baux résiliés, etc. (Jugement du 8 Avril 1851, Guillard c. Bon et Vioget, confirmé par arrêt du 9 Juin 1851, la Cour adoptant les motifs du premier juge.)

456. Le bailleur doit être condamné à des dommages-intérêts si, après avoir loué ses emplacements dont il connaît la vétusté, il les démolit sans prouver la force majeure ou le cas fortuit, et si, d'ailleurs, il n'offre pas de rebâtir les emplacements loués, dans leur état primitif. (Jugem., 10 Août 1835. Labrême c. Ville de Genève.)

457. Il a été jugé que le propriétaire qui, après avoir loué un café dans une maison d'hôtel garni, fournit, par lui-même ou par un autre locataire, le service des thés et des déjeûners aux voyageurs, ne se rend pas passible de dommages-intérêts, lorsque, d'ailleurs, le bail ne contient aucune réserve ou prohibition à cet égard :

Considérant, en droit, que l'obligation du bailleur de faire jouir pai-

siblement le preneur pendant la durée de son bail, ne peut créer, en faveur du locataire, le droit exclusif qu'à défaut de convention il veut trouver dans la loi ; — qu'une pareille interprétation de l'article 1719 du Code civil, également contraire à la liberté d'industrie et à la libre disposition de la propriété, ne peut s'appuyer, chez nous, ni sur l'usage, ni sur la jurisprudence, et qu'elle est, de plus, repoussée dans la cause par les faits qui sont constants, par l'interrogatoire et la correspondance des parties : déboute, etc. (Bernard Bonnet, c. Société des Hôtels-Garnis, 17 Septembre 1859.)

§. 4. *Des réparations nécessaires à la charge du bailleur.*

458. L'obligation que le bailleur contracte envers le preneur, de le faire jouir de la chose louée, renferme celle d'entretenir cette chose de manière qu'il en puisse jouir pendant toute la durée du bail. Ainsi, le bailleur d'une maison ou d'un appartement doit faire, pendant ce temps, les réparations nécessaires pour que le locataire puisse se servir des emplacements loués, eu égard à la qualité de la maison, soit que ces réparations aient été à faire dès le temps du contrat, soit qu'elles surviennent durant le cours du bail. Il doit surtout tenir son locataire clos et couvert, et, par conséquent, faire aux toits les réparations nécessaires pour empêcher qu'il ne pleuve dans la maison ; celles nécessaires aux portes et aux fenêtres pour que les divers emplacements soient clos et que le locataire et ses effets y puissent être en sûreté. (Voyez Pothier, louage. 106.)

459. C'est ce que décide l'art. 1720 du Code Civil : « Le bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce. — Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. » L'art. 1721 dispose, en outre, « qu'il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail ; et

que, s'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser. » Enfin l'article 1756 décide, d'une manière spéciale, « que le curement des puits et celui des fosses d'aisance sont à la charge du bailleur, s'il n'y a clause contraire. »

460. Il a été jugé que le bailleur ne doit jamais d'indemnité pour les pertes réelles essuyées par le locataire, lorsque ces pertes proviennent d'un cas fortuit ou de force majeure, c'est-à-dire d'un fait que le bailleur n'a pu ni prévenir, ni empêcher, tel que l'invasion des eaux grasses d'un canal dans une cave. (Jugement 11 Juillet 1857, Mottet c. Quincieux.) Mais, si le dommage avait été causé par un vice de construction provenant du fait du propriétaire, il serait tenu d'indemniser le preneur de la perte que lui a fait éprouver le vice de la chose louée. (22 Mars 1823, Roux c. Favre.)

461. Sont réputées nécessaires, et par conséquent à la charge du bailleur, les réparations aux cheminées pour faire disparaître l'inconvénient de la fumée. Si le bailleur se refuse à faire ces réparations, le locataire a le droit de demander la résiliation du bail ; il a droit, en outre, dans ce cas, à des dommages-intérêts, lorsqu'il est établi que la fumée provient d'un vice de construction et que les réparations nécessaires n'ont été faites qu'en partie. (26 Mars 1824. Steiner c. Roux ; 11 Juillet 1857, Mottet c. Quincieux.)

462. Spécialement, la reconstruction totale ou partielle des digues formant le canal d'un moulin, est à la charge du bailleur. (Arrêt 24 Novembre 1851, Duchosal c. Prere et Pélaz ; jugement du 13 Mars 1829, Schwappe c. Bernard, confirmé par arrêt du 20 Avril 1829.)

463. Nous verrons plus loin dans quels cas le locataire peut différer le paiement du loyer à l'occasion de réparations nécessaires. (Nos 477 et suivants.)

§ 5. *Des réparations locatives à la charge du locataire.*

464. «Les réparations locatives ou de menu entretien, dont le locataire est tenu, s'il n'y a clause contraire, sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux, et, entre autres, les réparations à faire aux âtres, contre-cœurs, chambranles et tablettes des cheminées; au récrépiment du bas des murailles des appartements et autres lieux d'habitation, à la hauteur d'un mètre; aux pavés et carreaux des chambres, lorsqu'il y en a seulement quelques-uns de cassés; aux vitres, à moins qu'elles ne soient cassées par la grêle ou autres accidents extraordinaires et de force majeure, dont le locataire ne peut être tenu; aux portes, croisées, planches de cloison ou de fermeture de boutiques, gonds, targettes et serrures.» (Code Civil 1754.)

465. «Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure.» (Code Civil 1755.)

Il est juste et équitable, en effet, que celui qui a les avantages de la propriété en supporte les pertes, quand elles n'arrivent que par le cours naturel du temps et l'usage de la chose. Tel est le cas des réparations locatives, lorsqu'elles proviennent de la mauvaise qualité des parties dégradées, de l'humidité des murs, d'une confection d'ouvrages originairement défectueux, soit enfin de réparations faites par le propriétaire et laissées par lui inachevées. (Jugement 1er Février 1848, Argand c. Fazy.)

466. Mais, c'est au locataire à prouver la force majeure ou la vétusté; en d'autres termes, il doit établir que les réparations locatives ne sont occasionnées ni par sa faute, imprudence ou négligence, ni par celle des personnes qui habitent avec lui. En tout cas, s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le

preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. (Code Civil 1731.)

467. S'agit-il, au contraire, de réparations nécessaires, soit de grosses réparations? Il faut faire ici une distinction. Le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent *pendant sa jouissance*, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute. » (C. C. 1732.) « Le preneur est tenu des dégradations et des pertes lorsqu'elles arrivent par le fait des personnes de sa maison, ou de ses sous-locataires. » (C. C., 1733.) Mais, si le locataire soutient que ces dégradations et pertes existaient déjà à son entrée, ce sera au propriétaire à établir le contraire; une fois qu'il aura rapporté cette preuve, ce sera au locataire à prouver que les dégradations sont arrivées sans sa faute.

468. Lorsque le preneur est obligé de rapporter la preuve, il peut la faire par témoins, encore que le bail porte sur une somme supérieure à 150 fr. Le bailleur ne saurait alléguer, pour la repousser, que le preneur pouvait se procurer une preuve écrite en faisant dresser un état des lieux, car il s'agit de prouver un fait et non une convention; les articles que nous venons de rappeler, notamment l'article 1731, prévoient précisément le cas où il n'y a pas eu d'état de lieux, par conséquent point de preuve écrite, et ils autorisent cependant le preneur à prouver que les lieux loués n'étaient pas en bon état au moment du bail. (Jugements du 28 Septembre 1842, Vionny c. Favre: 17 Août, 1841, Rippert c. Bernard.)

Le bailleur serait d'ailleurs, par le même motif, admis lui-même à prouver, le cas échéant, par témoins, même au-dessus de 150 fr., que les emplacements étaient sans dégradations lors de l'entrée du preneur.

469 En général, toute la serrurerie des portes, fenêtres, armoires, fait l'objet des réparations locatives.

470. Le ramonage des cheminées est à la charge des locataires, parce qu'il est plus ou moins fréquent, selon qu'il est fait plus ou moins de feu par ceux qui habitent la maison. Le règlement général de police de 1837 (art. 168 et 169) ordonne aux propriétaires et locataires de faire ramoner, au moins une fois tous les trois mois, les cheminées dont ils font usage. Doivent même être ramonées tous les mois, les cheminées des cercles, auberges, cafés, traiteurs, boulangers, et des autres personnes qui font un feu fréquent et considérable.

471. La garniture en terre réfractaire à l'intérieur des poêles de catelles, surtout lorsqu'elle doit être refaite en totalité, paraît devoir être rangée au nombre des réparations dont le propriétaire est tenu. Il en est de même de la réparation des poêles eux-mêmes, quand elle n'a pas été occasionnée par la faute du locataire.

472 Quant aux fours, l'usage est que le propriétaire en entretienne les murs, la voûte du dessus, s'il y en a, le tuyau ou la cheminée : il y a donc à la charge du locataire l'aire du four, qui est en terre ou carrelée, et la chapelle du four, c'est-à-dire la voûte de briques qui le couvre et reçoit la chaleur qu'on veut obtenir pour les différents usages auquels le four est destiné. (Loi des Bâtiments ou nouveau Desgodets, t. II. p. 156.)

473. Dans les jardins, les locataires sont obligés d'entretenir en bon état les allées sablées ou gravelées, lorsqu'elles l'étaient à leur entrée, les parterres, les plates-bandes, bordures de buis ou autres, et les gazons.

Les arbres et arbrisseaux doivent être rendus de même espèce et en même nombre qu'ils étaient lorsque le bail a commencé ; et s'il en meurt quelques-uns par sa faute, le locataire doit les remplacer.

On ne regarde point comme réparations locatives celles

des treillages placés le long des murs ou dans les autres parties du jardin, tels que palissades et berceaux : le locataire n'en est tenu que quand il est prouvé que ces objets ont été détériorés par sa faute. (Lois des Bâtiments, I. II. p. 158.)

474. Dans les moulins, on considère, comme locatives, en particulier, la réparation de la tine en bois que l'on place autour des meules, de l'entremis soit entonnoir et de la selle placée entre l'entremis et la tine. (Jugement du 14 Juin 1851, Duchosal c. Pélaz.) Le graissage des artifices est également considéré comme une réparation locative à la charge du locataire. — Par contre, la réparation des digues et celle de la toile métallique de la gruyère sont à la charge du propriétaire. (Arrêt du 24 Novembre 1851, Duchosal c. Prere et Pélaz.)

475. Il a été jugé que les réparations à la freppe de l'arbre et au tour de la gruyère, aux étamines et aux dents des rouets, sont à la charge du locataire. (Jugement du 15 Janvier 1847, Pellegrin c. Veuillet, modifié par arrêt du 21 Juin 1847.)

476. Il a été jugé que, lorsque le bail met à la charge du locataire les réparations autres que celles de la grande roue et du rouet du moulin, cette clause ne doit s'entendre que des réparations locatives, dans lesquelles ne sont pas comprises les réparations à faire aux pièces et aux traverses des digues. (Jugement du 13 Mars 1829, Schwappe c. Bernard, confirmé par arrêt du 20 Avril 1829.)

§ 6. *Cas exceptionnels où le locataire peut différer le paiement du loyer.*

477. « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à la fin, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité



qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée ; mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. — Si les réparations sont de telle nature qu'elles rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du preneur et de sa famille, celui-ci pourra faire résilier le bail. » (C. C., 1724.)

478. Lorsqu'il est privé d'une partie essentielle de la chose louée, pour tout autre motif que celui de réparations urgentes, le locataire a le droit de demander une diminution proportionnelle dans le prix du loyer, car la jouissance du locataire est le correspectif du loyer qu'il paie. Tel est le cas où il est privé, par exemple, de l'usage d'une cave par suite de l'infiltration des eaux. (Jugement du 26 Juillet 1856, Mottet c. Simond.) — Il en serait de même dans le cas où le locataire d'une usine aurait été privé de tout ou partie de la force motrice, par le fait du bailleur : « Considérant que le loyer dû au bailleur est le correspectif de la jouissance due au preneur ; que si, en règle générale, le loyer reste exigible, nonobstant une diminution de jouissance, il ne saurait plus l'être lorsque le bailleur prive, par son fait, le preneur, de la totalité ou d'une partie essentielle de la chose louée ; — vu les articles 1719, 1720 et 1723 du Code civil ; – considérant que le locataire allègue, à titre d'exception, contre la demande du loyer et l'action en résiliation qui en dérive, la suppression d'une grande partie de la force motrice qui lui est nécessaire ; que le fait de cette suppression, s'il vient à être établi, constitue une privation de jouissance d'une partie essentielle de la chose louée : le tribunal suspend la demande en paiement du loyer et en résiliation et ordonne une instruction préalable sur le fait de la privation de jouissance. (Jugement du 18 Décembre 1855, Suardo c. Rossillon.)

479. Le locataire n'est pas admis à demander une réduction du prix du loyer, en d'autres termes, des dommages intérêts, pour des réparations nécessaires que le propriétaire n'aurait pas faites, lorsque celui-ci n'a pas été mis en demeure légalement de les faire. (C. C., 1146 ; — jugement du 29 Décembre 1846, Humbert c. Maréchal.)

480. En tout cas, le locataire ne peut refuser le paiement du loyer échu, sous prétexte que le propriétaire doit faire à l'immeuble loué des réparations urgentes et indispensables ; car ce serait établir, contrairement à la loi, une espèce de compensation entre deux créances dont l'une seulement est liquide et exigible. (Jugement du 14 Mars 1856, Muller c. Pelletier.)

Cependant, il a été jugé que la compensation peut être admise en matière de loyer exigible, si le locataire prouve que l'imputation qu'il réclame a pour cause des réparations par lui faites, parce qu'elles étaient urgentes et indispensables, pour mettre l'appartement loué en état de servir à sa destination. Mais, il va sans dire que le locataire devrait, dans ce cas, avoir mis le propriétaire régulièrement en demeure de les faire. Tel était déjà le principe admis par l'article XI, titre XVIII des Edits civils. (Jugement du 5 Janvier 1847, Olivier c. Julien.)

§ 7. *Sortie du locataire : — Améliorations ; — Remise des clefs*

481. La dernière obligation imposée au preneur ou locataire, est de rendre les lieux dans l'état où il les a reçus. Cette condition est remplie, dès que le bailleur a reçu les clefs, sans réclamation. Le locataire doit le loyer jusqu'au moment où il a fait reconnaître les lieux au propriétaire et où il lui a offert les clefs. Cette remise des clefs doit être loyale ; il ne suffirait pas de les faire déposer chez le pro-

priétaire avec plus ou moins d'adresse, contre son gré ou à son insu. Une pareille manière d'agir n'opèrerait pas la libération du preneur ou locataire, qui resterait toujours responsable des dégradations commises, jusqu'au moment où il aurait fait remettre les clefs régulièrement. (Jug. du 23 avril 1853, Pellegrin c. Decombe; 18 Juin 1853, Humbert c. Aegerter; 15 Juillet 1837, Cursel c. Covelle.) Lors donc que le propriétaire refuse les clefs, par le motif que les locaux ne sont pas en bon état de réparations locatives, c'est à la partie la plus diligente à se pourvoir et à mettre l'autre en demeure de remplir ses obligations. Le défaut de remise des clefs et de reconnaissance, si d'ailleurs congé a été signifié, n'opère pas de tacite reconduction. (Jugement du 11 Janvier 1839, Gruet c. Jetzler.)

482. Le locataire qui a fait des améliorations ou des embellissements dans les emplacements loués, peut-il les enlever à sa sortie? La solution de cette question dépend évidemment de la nature de ces embellissements ou améliorations. Il est d'usage dans les baux à loyer et de principe reconnu dans la jurisprudence que lorsque des réparations ont été faites par le preneur, sans convention expresse avec le bailleur, il peut les enlever en fin de bail, si elles ne s'incorporent pas à l'immeuble loué, si elles peuvent s'en séparer, sans inconvénient et sans dégradation; mais, que dans le cas contraire, il est obligé de les délaisser, sans pouvoir réclamer d'indemnité, sauf le droit du bailleur de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, si le preneur n'en a pas usé conformément à leur destination. (Jugement du 30 Décembre 1840, Girard c. Albert; — 5 Février 1830, Gos c. Mœschberger.)

483. Le locataire qui, sur le refus de l'indemnité par lui demandée, détruirait par mauvaise humeur ou esprit de ven-

geance les améliorations ou embellissements qu'il avait faits à la chose, s'exposerait à des dommages-intérêts. Cette règle s'applique au cas où le locataire, à sa sortie, déchire ou salit les tapisseries qu'il a placées à son entrée. Outre qu'il ne peut retirer de cette voie de fait aucun avantage, il contrevient à l'obligation que la loi lui impose (C. C. 1730—1731) de rendre la chose louée dans l'état où elle était à son entrée. Il en serait de même quand le locataire cueillerait, avant leur maturité et sans avantage pour lui, les fruits des arbres, espaliers ou ceps de vigne existants sur le terrain loué, (Jugement du 16 Avril 1842, Moriaud c. Marchand.)

484. Le locataire qui a planté des arbres ou arbustes dans un jardin peut les reprendre, si d'ailleurs ils sont de nature à être transplantés, sans périr, et s'ils n'en ont pas remplacé d'autres que le locataire aurait trouvés à son entrée. Dans le doute, les plantations sont censées appartenir à la propriété dont elles font partie intégrante et c'est au locataire à faire la preuve du droit qu'il voudrait s'arroger de les reprendre. (Voir le jugement précité ; — jugement du 19 Février 1853, Paul c. Ravier, infirmé par arrêt du 10 Août 1853, pour inobservation de la loi de procédure.)

485. Dans toutes les questions que soulèvent les améliorations faites par le locataire, il est d'ailleurs deux principes d'équité naturelle auxquels on fera bien toujours de se conformer : c'est que, s'il n'est pas permis de causer à autrui un dommage, surtout quand, en le faisant, on n'use pas d'un droit évident, il n'est pas permis non plus de s'enrichir aux dépens d'autrui. L'exercice du droit de chacun trouve sa consécration, comme ses limites naturelles dans la conscience et dans les principes permanents de la morale, dont les règles du droit civil positif ne sont que l'application, dans l'ordre de la justice.

486. Quant aux constructions faites sur le terrain loué, par le locataire, celui-ci ne peut les enlever, ni le propriétaire les retenir, qu'en se conformant aux règles relatives au droit d'accession, établies par le Code civil, au titre de la propriété, articles 552 à 555.

Ajoutons que, suivant la jurisprudence de la Cour de Justice et les règlements sur le Cadastre, les constructions élevées sur le sol d'autrui sont considérées comme meubles, par rapport au locataire qui les a faites. (Arrêt du 28 Novembre 1859, Molland c. Saran et Commune des Eaux-Vives.)

487. Il ne sera pas inutile de rappeler ici que le propriétaire ne peut enlever les portes ou les fenêtres, ni déménager lui-même les meubles du locataire, ni encore moins boucher les cheminées, comme cela s'est vu, lors même que le locataire, en demeure de sortir, ne s'exécute pas. Nul n'a le droit, nous l'avons dit, de se faire justice à soi-même, et le propriétaire qui contrevient à cette règle, inscrite en tête de notre loi de procédure, s'expose à des dommages-intérêts proportionnés au dommage qu'il cause et au trouble qu'il occasionne. (Voir jugement du 7 Mai 1858, Dupuis c. Meyer.)

CHAPITRE III

LOUAGE DES MEUBLES ET DES CHEVAUX

488. « Le bail des meubles fournis pour garnir une maison entière, un corps de logis entier, une boutique, ou tous autres appartements, est censé fait pour la durée ordinaire des baux de maisons, corps de logis, boutiques ou autres ap-

partements, selon l'usage des lieux. » (C. C., 1757.) Nous renvoyons, à cet égard, à ce que nous avons dit ci-devant, Nos 414 et suivants.

489. Dans l'usage, c'est le tapissier ou locateur de meubles qui doit les faire transporter, à ses frais, dans la maison du locataire, et qui les y arrange. C'est aussi lui qui les doit reprendre à la fin de la location et qui supporte les frais de transport.

490. Quant au bail des appartements meublés, nous avons rappelé plus haut les règles établies par l'article 1758 du Code civil.

491. Celui qui loue un cheval pour le conduire lui-même, soit au travail, soit à la course, répond de la perte de ce cheval et des accidents qui en diminueraient la valeur ou l'usage, à moins qu'il ne prouve qu'ils sont arrivés sans sa faute. Le conducteur doit donc prendre, au moment de l'accident, les précautions nécessaires, non seulement pour que le cheval ait les soins convenables, mais encore pour établir, le cas échéant, que le dommage est arrivé sans sa faute. (Jugement du 11 Avril 1846, Parleiry c. Pauly, confirmé par arrêt du 17 Août 1846; Édits civils, Titre XIX, art. 5, Édition 1783.)

492. Si le cheval a péri, sans sa faute, le locataire est libéré en payant les journées, jusqu'au jour où il s'en est servi. (Édits civils, *ibid.*) Dans ce cas, la bonne foi oblige le locateur à rembourser au locataire toutes les dépenses nécessaires et extraordinaires que celui-ci a faites. « Par exemple, dit Pothier (*Louage,* 129.), si j'ai pris à loyer un cheval pour un voyage, et que, dans le cours de ce voyage, il soit survenu, sans ma faute, une maladie à ce cheval, le locateur est obligé à me rembourser tous les frais de pansements et médicaments que j'ai faits de bonne foi, soit que le cheval

soit guéri, soit qu'il soit mort de cette maladie ; car j'ai fait une dépense qu'il aurait faite lui-même. Il doit pareillement me faire raison des nourritures pendant le temps que je n'ai pu me servir du cheval ; car, pendant ce temps, non seulement je n'en dois pas le loyer, parce que je n'ai pu m'en servir, mais le cheval ne doit pas être à mes frais. — A l'égard des frais de nourriture et de l'entretien des fers, pendant le temps que le conducteur se sert ou peut se servir du cheval, ils sont à la charge du conducteur. » Cette dernière décision, cependant, n'est vraie que lorsque le cheval est loué pour un voyage ; il n'en serait pas de même pour une simple course ; dans ce cas, le ferrage serait aux frais du locateur.

493. Enfin, dans le cas où le cheval blessé ou détérioré, par la faute du locataire, peut être facilement guéri, le propriétaire est obligé de le reprendre, sauf à lui à faire déterminer, par experts, la valeur de l'indemnité à laquelle il a droit. Si, au contraire, la détérioration ou la blessure est trouvée si grande que le propriétaire ne puisse plus se servir du cheval, le locataire est tenu de le garder et d'en payer l'estimation. (Édits civils, Titre XIX, art. 6.)

CHAPITRE IV

DU LOUAGE DES EMPLOYÉS, DOMESTIQUES ET OUVRIERS

494. Le contrat de louage des services, industriels, agricoles ou domestiques, est celui par lequel l'une des parties s'engage envers l'autre à certains travaux personnels, en retour d'un salaire que celle-ci s'oblige à lui payer. On

nomme *employé* ou *commis*, celui que le chef de bureau, le commerçant ou l'industriel prend avec lui pour l'aider dans l'exercice de sa profession ; on désigne sous le nom de *domestique* celui qui est attaché au service personnel du *maître*, ou qui est engagé pour les travaux agricoles.

SECTION PREMIÈRE

Des engagements d'employés et de commis.

---

495. Les employés ou commis sont, dans l'usage habituel, engagés au mois, rarement au trimestre ou à l'année. Dans les engagements verbaux, c'est le mode de paiement qui sert de base à leur durée.

496. Le paiement des salaires a lieu généralement chaque mois et à terme échu. Les employés des administrations cantonales et communales sont payés à la fin de chaque trimestre de l'année.

Ce mode de paiement est suivi, encore que l'engagement ait été stipulé à tant par an.

497. Lorsque l'engagement a eu lieu à tant par mois, ou, ce qui revient au même, lorsque l'employé est payé par mois, les parties sont tenues de s'avertir réciproquement, en cas de congé, quinze jours à l'avance. Ce délai est de six semaines lorsque l'engagement est par trimestre. Dans l'un et l'autre cas, il n'est pas nécessaire que le congé tombe sur le dernier jour du mois ou du trimestre. Les parties peuvent se quitter, sauf clause contraire, en s'avertissant quinze jours à l'avance.

SECTION II

Des engagements de domestiques.

---

498. Pour les domestiques de maison, comme pour ceux de campagne, les engagements se font ordinairement par année ou, pour mieux dire, à tant par année.

499. L'époque habituelle où commencent et où prennent fin les engagements des domestiques ruraux, est, en général, celle du 22 Février (St-Pierre). Lorsqu'ils ont lieu dans le courant de l'année, ils sont censés faits, sauf clause contraire, pour tout le temps qui reste à courir jusqu'au 22 Février suivant.

500. Les gages ou salaires des domestiques se paient à la fin de l'année courante, c'est-à-dire. pour les domestiques de campagne, à la St-Pierre qui suit l'époque de leur entrée en service. Toutefois, dans l'usage, le maître livre au domestique des à compte pour son entretien, s'il le demande.

501. C'est un usage général que l'engagement des domestiques se fasse verbalement. Il suit de là, selon nous, que, par application de l'art. 1348 du Code civil, chaque partie doit être admise à prouver par témoins la quotité du gage convenu, encore que l'objet de la demande dépasse 150 fr. (Jugement du 2 Février 1844, Carrel c. Aubaret et autres.) Ajoutons que notre loi du 21 Mai 1851 ayant abrogé l'article 1781 du Code civil, le maître ne serait plus cru sur son affirmation, pour la quotité des gages, pour le paiement du salaire de l'année échue, ou pour les à compte livrés sur le salaire de l'année courante

502. Dans la règle, les engagements entre maîtres et domestiques ne devraient pouvoir se rompre avant le temps

convenu, que pour des motifs plausibles et dans les cas graves; et il en est effectivement ainsi toutes les fois que, par une stipulation expresse, l'engagement a eu lieu pour un terme fixe et sous la condition qu'il ne pourra être rompu avant ce terme.

508. Mais ce cas n'est qu'exceptionnel. On peut dire que la totalité des engagements se font plutôt à raison de tant par année; l'usage a ainsi consacré le droit réciproque de se donner congé en s'avertissant six semaines d'avance, quelle que soit l'époque de l'année où le congé est donné. Cet usage, nous en convenons, a certainement des inconvénients, car il facilite la mauvaise foi. Le maître, en effet, peut-il, sans scrupule, renvoyer le domestique à l'entrée de l'hiver, à une époque où les grands travaux sont achevés et où les demandes sont rares? Et, réciproquement, le domestique pourrait-il, par calcul ou par caprice, quitter le service du maître, au moment où il a le plus besoin de lui, à l'entrée des moissons par exemple? Il y a évidemment, dans de pareilles manières d'agir, quelque chose d'injuste et d'anormal.

Cependant, dans les cas ordinaires, et ce sont les plus nombreux, l'usage offre des avantages. L'existence de cet usage est d'ailleurs toujours sous-entendue dans les engagements de domestiques. Il permet aux parties de se quitter sans les obliger à alléguer de motifs, ou à préciser des faits souvent impossibles à établir, mais qui n'en ont pas moins de gravité. Le maître qui a contre son serviteur des raisons de suspecter sa fidélité, mais qui ne peut établir le bien fondé de ses soupçons, ne saurait, sans d'assez grands inconvénients, être placé dans l'alternative, ou de le garder pendant le reste de l'année ou d'avoir à soutenir publiquement, devant le Juge, une accusation qui l'exposerait à des

ennuis et à des dommages-intérêts; — le domestique, de son côté, s'il ne peut s'accoutumer au caractère difficile de son maître, devra-t-il subir les inconvénients de sa position, pendant tout le temps qui reste à courir de son engagement? Ce sont là, on le voit, tout autant de raisons, et il y en a d'autres, qui militent en faveur de l'usage et qui contribuent à en assurer l'existence.

504. Le congé étant signifié, celui qui le donne, comme celui qui le reçoit, est tenu, dans l'usage, de continuer l'engagement pendant six semaines consécutives. Cet usage, toujours sous-entendu dans les engagements à l'année, a pour but de mettre le maître et le domestique en mesure de se pourvoir sans précipitation ni dommage; il facilite l'accomplissement des devoirs que maîtres et domestiques ont à remplir mutuellement, de bonne foi et d'une manière toute spéciale.

505. Celle des parties qui contrevient à l'usage que nous venons de rappeler, doit, à moins de motifs graves, payer à l'autre une indemnité de la valeur du gage pour le temps restant à courir, depuis le jour de la sortie anticipée jusqu'à l'expiration du délai de six semaines. Dans les cas extraordinaires, le juge peut allouer une plus forte somme de dommages-intérêts. Rien ne l'empêcherait, par exemple, d'allouer une indemnité de nourriture au domestique qui, après avoir fait les grands travaux, se verrait congédié à l'entrée de l'hiver, sans motif plausible.

506. Si l'engagement a eu lieu au mois, le délai d'usage pour le congé est de quinze jours. On applique d'ailleurs à ce cas les règles que nous venons de rappeler.

507. Lorsque l'engagement a eu lieu à titre *d'essai*, chaque partie est libre, pendant le temps de l'essai, de quitter l'autre, sans congé préalable, à moins de convention contraire.

SECTION III

Des engagements d'ouvriers.

508. L'ouvrier, dans l'acception usuelle de ce mot, est celui qui s'engage à fournir son travail ou son industrie, pour la confection de certains ouvrages. Les articles 1787 à 1790 règlent ce qui concerne la responsabilité du maître ou patron, et celle de l'ouvrier, en cas de perte de la chose, suivant que ce dernier fournit ou non la matière sur laquelle il travaille. L'article 1791 dispose, en outre, que « s'il s'agit d'un ouvrage à plusieurs pièces ou à la mesure, la vérification peut s'en faire par parties; qu'elle est censée faite pour toutes les parties payées, si le maître paie l'ouvrier en proportion de l'ouvrage fait. »

509. Chaque état ou genre d'atelier a ses usages particuliers, quant à la durée de l'engagement, à l'époque du paiement des salaires, au nombre d'heures de travail que doit l'ouvrier, etc.

510. L'usage des livrets est généralement admis, soit pour l'ouvrier artisan, tel que menuisier, charpentier, etc., soit pour l'ouvrier de la fabrique. Le livret contient l'indication des ouvrages faits par l'ouvrier et les sommes qui lui ont été livrées. Il est tenu par le maître. Si l'ouvrier est aux pièces, le chef d'atelier y inscrit, au fur et à mesure, les ouvrages livrés par l'ouvrier et dont le prix lui est dû; si celui-ci est engagé à la journée ou au mois, ce livret est réglé de quinzaine en quinzaine. Le livret, dans l'intervalle de chaque règlement, reste en mains de l'ouvrier.

511. Ce livret, qui est la copie littérale du livre du maître ou chef d'atelier, fait foi des articles qui s'y trouvent

inscrits. Quand il est tenu régulièrement, il constitue une sorte de registre ou papier domestique, c'est-à-dire une preuve littérale, dans le sens de l'article 1331 du Code civil. (Jugement du 21 Janvier 1848, Guibentif, monteur de boîtes, c. Ranval.)

512, Il a été jugé « qu'il est d'un usage constant, dans la fabrique de Genève, que le livre, soit carnet, remis à l'ouvrier, fait foi de tous les articles qu'il contient, lorsqu'il n'y a pas eu de réclamation au reçu dudit livre, soit carnet, lequel fait titre, en faveur et contre chacune des parties, pour tout ce qui y est porté ; que c'est même le seul mode de preuve en usage dans la fabrique, où l'on ne donne jamais de reçu pour régler ces rapports ; qu'un pareil usage a sa raison d'être, et qu'il s'explique suffisamment par les inconvénients et les difficultés que l'on trouverait dans la pratique, si les règles du droit civil devaient être exécutées strictement et rigoureusement, dans toutes les tractations journalières qui ont lieu entre le maître et chacun de ses ouvriers ; qu'une pareille manière de faire donnerait à supposer qu'il existe de la méfiance entre l'un et l'autre, supposition qui est inadmissible, comme incompatible avec l'existence même de la fabrique, dont tous les rapports entre le maître et l'ouvrier sont, avant tout, basés sur la confiance, la bonne foi et la moralité de l'un et de l'autre ; qu'il est à croire, en un mot, que jamais un maître ne consentirait à prendre un ouvrier avec lequel il serait contraint de régler d'une façon régulière, jour par jour, en vue de certaines éventualités possibles ; qu'enfin, un pareil usage est aussi bien à l'avantage de l'ouvrier qu'à celui du maître. » (Jugement du 12 Décembre 1857, Lejeune, bijoutier, c. Bridoux.)

513. Quand l'ouvrier est pris à l'essai, et qu'aucun salaire n'a été convenu avec le patron, en cas de contestation,

celui-ci est tenu de lui payer ses ouvrages ou ses journées aux prix portés dans le livret que son précédent patron lui avait délivré. C'est, en effet, la manière la plus sûre et la plus équitable de couper court à la contestation. Dans le cas où il n'existerait pas de livret, si aucun salaire n'a été stipulé, les parties sont censées être convenues du prix qui n'est ni le plus cher, ni le plus bas, mais le prix moyen, sauf au patron à prouver que l'ouvrier ne mérite que le salaire le plus bas.

514. L'engagement des ouvriers de campagne a lieu généralement à tant la journée. En l'absence de convention, les jours de mauvais temps se paient à moitié prix, outre la nourriture fournie. L'ouvrier pourrait cependant, dans certains cas, se faire payer intégralement le prix de ses journées, si le salaire convenu était au-dessous des prix courants, et si, d'ailleurs, il a utilisé son temps, malgré la pluie. Cela paraît d'autant plus équitable que le maître a l'ouvrier à sa disposition, et qu'il peut le garder, à son gré, ou le renvoyer.

Mais, nous pensons avec Pothier (*Louage*, 165) que, si l'ouvrier n'a pu se mettre à l'œuvre, à cause du mauvais temps survenu depuis l'engagement, le maître n'est pas tenu de lui payer sa journée. « Par exemple, dit Pothier, dès le grand matin, j'ai fait marché avec des vendangeuses pour venir vendanger mes vignes, à raison de tant pour leur journée ; si le temps s'est mis à la pluie, et que j'aie été obligé de renvoyer mes vendangeuses, je dois être déchargé envers elles de la somme que je leur avais promise pour leur journée, leurs services n'ayant pu m'être rendus par elles, à cause de l'accident de la pluie. — Si le maître ayant pris plus de vendangeuses qu'il n'en fallait, la vendange finit plusieurs heures avant la fin de la journée, et que, n'ayant plus de

quoi les occuper, il soit obligé de les renvoyer, il ne doit, pour cela, leur faire aucune diminution sur le prix de leur journée ; car, dans ce cas-ci, c'est par le propre fait du maître, à qui ces vendangeuses ont loué leurs services, qu'elles n'achèvent pas leur journée ; elles sont prêtes à l'achever, si le maître leur fournit de quoi s'occuper. »

CHAPITRE V

DES ARRHES.

515. Le Code civil, au titre de la *Vente*, article 1590, dispose que « si la promesse de vendre a été faite avec des arrhes, chacun des contractants est maître de s'en départir, — celui qui les a données, en les perdant, — et celui qui les a reçues, en restituant le double. »

L'usage a étendu ce principe aux promesses de louage soit des biens ruraux, soit des maisons, soit des services domestiques ou industriels.

516. Dans la promesse de louage, comme dans la promesse de vente, c'est celui qui reçoit les arrhes qui s'oblige envers l'autre ; celui qui les donne ne contracte proprement aucune obligation ; mais il transfère par ce fait la propriété des arrhes qu'il donne, dans le cas où il refuserait de conclure le marché ou le louage proposé.

517. Dans l'usage, les arrhes consistent en une somme d'argent ; cependant rien n'empêche de livrer une chose mobilière quelconque. On désignait autrefois sous le nom de *denier d'adieu* les arrhes soit la pièce de monnaie que l'acheteur donnait au vendeur, lorsque les parties, après avoir conclu le marché, se séparaient et se disaient adieu. C'est ce

que nous appelons aujourd'hui du nom assurément moins poétique ***d'épingles*** ou ***pot de vin***.

518. Celui qui a donné les arrhes peut, en les perdant, et celui qui les a reçues, peut, en les doublant, renoncer à la promesse de bail ou à la promesse de louage de services, jusqu'au moment fixé par les parties pour l'entrée, soit du fermier ou locataire, soit de l'employé ou domestique, ou plus exactement jusqu'au moment où l'engagement a reçu son exécution ; mais on comprend que, plus le moment de l'entrée est proche, plus on doit se faire scrupule d'user de ce droit, à cause du préjudice qui en résultera inévitablement pour l'autre partie. C'est, sans doute, pour parer à cet inconvénient que le Code rural vaudois dispose que, si le contrat a été fait au moins six semaines avant l'époque de l'entrée au service, l'une et l'autre des parties peuvent le résilier, pourvu que ce soit dans les huit jours qui suivent celui où le contrat a été conclu. Ce n'est que dans ce cas que les arrhes peuvent être restituées au double par le domestique, si c'est lui qui renonce, et abandonnées par le maître, si c'est lui qui résilie le contrat. — Chez nous, le tempérament dont il s'agit n'est pas applicable, et la faculté de renoncer demeure jusqu'à l'entrée, dans toute sa plénitude.

519. Mais, une fois que l'entrée a eu lieu, soit du fermier, soit du locataire, soit du domestique, la promesse de bail ou de louage se trouvant par cela même exécutée, il n'appartient plus, ni au maître, ni au fermier, locataire ou domestique, de renoncer à la convention devenue parfaite par son exécution volontaire. Les parties ne peuvent plus se donner congé qu'en se conformant aux règles que nous avons exposées en traitant des congés.

520. A moins de stipulation contraire, les arrhes, dans nos usages, ne se déduisent ni du loyer, ni du salaire pro-

mis. — En ce qui concerne spécialement l'engagement d'un domestique, le maître les perd, s'il le renvoie sans motif plausible dans le courant de l'année; mais, si c'est le domestique qui rompt l'engagement, il en tient compte au maître, à proportion du temps qui restait à courir depuis sa sortie anticipée, jusqu'au jour fixé comme terme de l'engagement. Dans ce dernier cas, on ajoute les arrhes au gage, et on calcule ce qui revient au domestique, au prorata du temps de son service. Les arrhes, en effet, ne lui sont données que dans la supposition qu'il tiendra son engagement pendant le temps convenu. (Jugement du 23 Novembre 1824, Châtelain c. Burnier.)

521. Les arrhes ne sont pas renouvelées, quand le domestique s'engage de nouveau pour l'année suivante. — Elles ne sont dues, en général, qu'autant qu'elles ont été promises.

LIVRE V

DE QUELQUES USAGES PARTICULIERS.

CHAPITRE Ier.

DES CHOSES PERDUES ET ABANDONNÉES.

---

522. On désigne sous le nom d'*épaves*, les choses perdues ou égarées, dont on ne connaît pas le propriétaire. Cette expression qui, dans l'origine, et suivant l'étymologie, ne s'appliquait qu'aux animaux effrayés, qui avaient pris la fuite, comprend toutes les choses mobilières égarées, comme une bourse ou autre chose semblable. Par contre, ne sont pas considérées comme épaves les bêtes sauvages qui n'ont jamais appartenu à personne, ni le trésor, c'est-à-dire, suivant la définition du Code Civil, article 716, « toute chose cachée ou enfouie, sur laquelle personne ne peut justifier sa propriété, et qui est découverte par le pur effet du hasard. »

523. Le devoir de celui qui trouve une chose perdue, est de rechercher le propriétaire et de la lui rendre : « Quand tu verras le bœuf de ton frère ou une bête de son menu bétail, égarés, tu ne t'en cacheras pas : tu les rendras sans faute à ton frère. Et si ton frère n'est pas proche de toi, et que tu ne le connaisses pas, tu recueilleras la bête au milieu de ta maison ; et elle sera chez toi, jusqu'à ce que ton frère la cherche, et tu la lui rendras. Tu feras de même pour son âne, tu feras de même pour son vêtement, et tu feras de même pour

tout objet perdu que ton frère aura égaré, et que tu trouveras. Tu ne pourras pas t'en cacher. » *Deut.*, ch. 22, v. 1-3.)

524. Le Code Civil, au début du livre III, relatif aux différentes manières dont on acquiert la propriété, renvoie ce qui concerne les choses perdues, dont le maître ne se représente pas, à des lois particulières; ce texte a été complété par les articles 2279 et 2280 du même Code, ainsi conçus : Art. 2279. « En fait de meubles, la possession vaut titre. — Néanmoins, celui qui a perdu ou auquel il a été volé une chose, peut la revendiquer pendant trois ans, à compter du jour de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la trouve; sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la tient » Art. 2280. « Si le possesseur actuel de la chose volée ou perdue, l'a achetée dans une foire ou dans un marché, ou dans une vente publique, ou d'un marchand vendant des choses pareilles, le propriétaire originaire ne peut se la faire rendre qu'en remboursant au possesseur le prix qu'elle lui a coûté. »

525. La chose perdue, à supposer que personne ne la réclame, appartient au premier occupant, c'est-à-dire à celui qui l'a saisie réellement, lors même qu'un autre l'aurait vue le premier; néanmoins, cette propriété n'est que provisoire, et elle ne devient définitive que par la prescription de trois ans. Telle est la règle qui s'applique aux choses égarées sur la voie publique; mais elle cesse d'être vraie, si la chose perdue ou égarée, a été trouvée par un tiers chez autrui. Dans ce cas, celui qui la trouve et la ramasse n'a pas le droit de la garder. Ainsi, l'employé qui trouve dans la maison ou dans le magasin de son patron, un objet, une pièce de monnaie, un billet de banque, qu'une pratique inconnue y a perdu ou laissé, ne peut s'en emparer : au maître seul appartient le droit de s'en saisir et de le garder, à

condition d'en rechercher le propriétaire et de le rendre, s'il se présente.

526. La disposition de l'article 2279 n'interdit pas à celui qui trouve une chose, de la vendre ou d'en disposer autrement; il le rend seulement responsable de la valeur de cette chose, si, dans les trois ans, celui qui l'a perdue la réclame à celui à qui elle a été vendue; celui-ci, dans ce cas, ayant son recours contre le premier occupant de qui il la tient. Néanmoins, d'après un usage qui paraît être très-établi chez nous, celui qui a trouvé un objet est tenu de le garder durant une année et un jour, avant de pouvoir en disposer; mais il n'existe à cet usage aucune sanction; il ne pourrait non plus avoir pour effet de mettre à l'abri de tout recours le possesseur d'une chose perdue qui en aurait disposé, même après l'an et jour, si d'ailleurs, il ne s'est pas écoulé trois ans, depuis la perte de la chose par celui qui la revendique.

527. La disposition de la loi, qui permet de réclamer, dans le délai de trois ans, une chose perdue, reçoit plusieurs exceptions.

528. En premier lieu : « les pigeons, lapins, poissons, qui passent dans un autre colombier, garenne ou étang, appartiennent au propriétaire de ces objets, pourvu qu'ils n'y aient point été attirés par fraude ou artifice. » (C. C. 564). Il en est de même des oiseaux de volière et des paons : sitôt qu'ils sont sortis et que nous les avons perdus de vue, sans apparence de pouvoir les reprendre, ils ne sont plus à nous, mais au premier qui s'en saisit. Toutefois, la bonne foi exige que nous les rendions, si le propriétaire ne tarde pas trop à les réclamer; mais ce n'est là qu'une obligation naturelle qui n'a de sanction que dans la conscience.

529. En second lieu, « le propriétaire d'un essaim a le

droit de le réclamer et de s'en ressaisir, tant qu'il n'a point cessé de le suivre; autrement l'essaim appartient au propriétaire du terrain sur lequel il s'est fixé. » (Loi du 28 Septembre-6 Octobre 1791, art. 5.) Le propriétaire de l'essaim qui quitte ses ruches et s'envole est, en tout cas, responsable du dégât qu'il peut avoir causé, en le poursuivant sur le terrain d'autrui.

520. Le principe d'après lequel la chose perdue appartient, provisoirement du moins, à celui qui l'a trouvée, reçoit exception dans les deux cas suivants : 1° Il est ordonné à tous les conducteurs de voitures publiques et loueurs de voitures, de déposer au bureau de police les objets qui auraient été oubliés dans leurs voitures. » Réglem. génér. de police, art. 145 ; 2° tous les objets de nature quelconque trouvés dans l'intérieur de la rade, doivent être déposés dans les bureaux des gardes du port, chargés d'en aviser qui de droit. (Règlem. du 14 Janvier 1859.)

521. Nous avons déjà dit que le devoir de celui qui trouve une chose est d'en rechercher le propriétaire et de la lui rendre. Dans nos usages, cette recherche se fait par la voie de la *Feuille d'Avis* officielle, laquelle contient une rubrique spéciale pour les *objets perdus* et pour les *objets trouvés*.

522. Celui qui retrouve la chose qu'il avait perdue, est tenu de rembourser, à celui qui l'a trouvée, les frais de garde, de nourriture, s'il s'agit d'animaux, et en tout cas, les frais d'annonces dans la *Feuille d'Avis*. Il doit, en outre, la récompense qu'il a promise.

523. Les *choses abandonnées* diffèrent des choses perdues, en ce qu'elles ont cessé d'être en la possession du propriétaire, par un acte exprès ou tacite de sa volonté, ou par la nature même des choses. Elles appartiennent, en général, au premier occupant. On doit ranger dans la catégorie des

choses abandonnées, les épis glanés dans les champs, après l'enlèvement de la moisson; les raisins grappillés dans les vignes, après la vendange ; et les fruits sauvages cueillis dans les haies; car, selon un vieil adage, rapporté par Loisel : « Tout ce qui vient à la haie est proie. »

Quant aux fruits des arbres plantés près de la ligne séparative des héritages, et dont les branches avancent sur le fonds voisin, nous renvoyons à ce que nous avons dit ci-devant, au N° 199.

524. Il arrive quelquefois que des étrangers, ne pouvant s'acquitter envers les personnes qui les nourrissent ou les logent, partent clandestinement, en laissant quelques effets mobiliers. Dans ce cas, le détenteur n'en devient pas par cela même propriétaire ; il doit, si ces effets sont d'une valeur suffisante pour l'indemniser des frais et le couvrir d'une forte partie de la dette, les faire vendre par autorité de justice. Dans le cas où, au contraire, ces effets sont de peu de valeur, le détenteur peut se borner à faire nommer, par le président du tribunal civil ou par le juge de paix de l'arrondissement, un expert chargé d'en constater l'état et la valeur actuelle, conformément à l'art. 15 de la loi sur la procédure civile, et à l'art. 86 de la loi sur les justices de paix. S'il vient ensuite à en disposer, surtout s'il a attendu l'an et le jour, depuis le départ de l'étranger, il ne pourra être responsable que du montant de l'estimation. L'étranger serait, en effet, mal fondé à se plaindre de ce que son créancier en aurait disposé (si toutefois il ne lui avait pas confié ces objets à titre de gage); car, c'est un principe élémentaire que celui qui abandonne ses affaires n'est pas recevable à reprocher à d'autres de n'en avoir pas eu plus de soin que lui.

CHAPITRE II.

VENTE DES DENRÉES ET DES ANIMAUX DE BOUCHERIE.

535. Dans l'usage actuel, la vente des céréales et denrées se fait au poids, et la vente des liquides a lieu à la mesure.

536. Le blé froment, l'orge, le seigle, se vendent au quintal, soit à tant les cent livres nettes, poids fédéral. Les pommes de terre se vendent soit au boisseau, soit au quintal : $5^1/_3$ boisseaux équivalent à l'ancienne coupe de Genève. La vente du foin a lieu au quintal fédéral ; celle de la paille se fait au quarteron, c'est-à-dire que vingt-cinq gerbes doivent peser ensemble huit quintaux, poids fédéral.

537. Malgré l'introduction des nouvelles mesures fédérales, la vente des vins du canton de Genève continue d'avoir lieu au setier de vingt-quatre quarterons (36 pots fédéraux ou 54 litres) et au char de 12 setiers.

Toutefois, quant au vin nouveau, le setier est censé de 26 quarterons jusqu'à la Saint-Martin (11 novembre), et de 25 depuis cette dernière date jusqu'à la Saint-Urbain (1er janvier). Cette exception se justifie par la présence des lies. Passé ces époques, la vente a lieu *vin clair*. (Pictet, *Manuel des agriculteurs*.)

538. « A l'égard du vin, de l'huile et des autres choses que l'on est dans l'usage de goûter avant d'en faire l'achat, il n'y a point de vente, tant que l'acheteur ne les a pas goûtées et agréées. » (C. C. 1587.) Chez nous, l'usage de la dégustation s'applique au vin, à l'huile, au vinaigre, aux boissons en général, au fromage, au beurre.

539. Il est d'usage que les fromages soient expédiés et livrés en tonneaux : il ne suffit pas de les y placer après leur arrivée. L'inobservation de cet usage emporte la résiliation du marché, en cas de refus de la marchandise avariée. (Arrêt du 19 novembre 1851, Bouvier c. Chapuis, confirmant un jugement du tribunal de commerce, du 4 septembre 1851).

540. Dans l'usage constant de la boucherie de Genève, une fois que l'acheteur a pris livraison des animaux et qu'il les a marqués de sa marque, la vente est parfaite : le vendeur ne pourrait plus les reprendre de son chef, sous prétexte que le prix ne lui en a pas été payé. (Jug. du 27 février 1857, Dalphin c. Fert.)

541. Celui qui vend des bœufs gras pour la boucherie, et qui doit les nourrir encore un certain temps dans son étable, ne peut plus, d'après l'usage admis en pareil cas, les soumettre à un travail, depuis le jour de la vente, jusqu'à celui fixé pour la livraison. (Jugement du 9 septembre 1843, Ehrler c. Dimier.)

CHAPITRE III

DE L'ÉPOQUE D'EXIGIBILITÉ DES INTÉRÊTS.

---

542. En l'absence de convention contraire, les intérêts, lorsqu'il en a été stipulé, sont, dans l'usage, exigibles à la fin de chaque année, à partir de la date de l'acte constitutif de la créance, jusqu'à l'époque du remboursement intégral du capital. D'où il suit que l'omission, dans un bordereau d'inscription hypothécaire, de l'époque d'exigibilité des intérêts, ne le rend pas nul. (Voir un jugement du 16 Juillet 1845, Court c. Mermilliod et Dérobert.)

CHAPITRE IV

DE LA VOIRIE ET DE LA NAVIGATION.

SECTION PREMIÈRE

De la circulation des chars.

543. Les véhicules qui se rencontrent, s'évitent en tirant respectivement à droite et en laissant libre la moitié de la voie. Cette règle s'applique, en particulier, aux voitures de poste dont les postillons se donnent réciproquement le signal, en sonnant du cor. (Règlement fédéral du 1er Mai 1852, art. 37.)

544. Le conducteur ne doit pas s'éloigner de la voiture, sans le consentement du voyageur. (Règlement fédéral, art. 40.) La même obligation est imposée aux rouliers, charretiers, conducteurs de voitures quelconques ou de bêtes de charge; ils doivent se tenir constamment à portée de leurs chevaux et de leurs voitures, et en état de les guider et conduire. (Règlement du 17 Octobre 1862, art. 132.)

545. Dans l'usage, quand une voiture doit devancer celle qui la précède, elle doit passer à gauche de celle-ci.

Il est d'ailleurs défendu aux conducteurs d'omnibus de se devancer mutuellement, dans les rues des villes, bourgs et villages, ainsi que sur les ponts, à l'entrée des villes de Genève et de Carouge, à moins que l'omnibus à devancer ne soit arrêté ou n'aille au pas. (Règlement général du 17 Octobre 1862, art. 139.) Dans les rues des villes, des bourgs et des villages du canton, il est défendu aux rouliers, charretiers, conducteurs de voitures quelconques et aux cavaliers, d'aller plus vite qu'au petit trot des chevaux. (Même règlement, art. 134.)

546. Les conducteurs de voitures qui circulent de nuit dans le canton de Genève, doivent pourvoir leurs voitures de lanternes allumées, dès le moment où les reverbères publics sont éclairés, à moins qu'ils ne marchent à la tête des chevaux, en tenant la bride et en les conduisant au pas. Les maîtres sont rendus responsables de la négligence de leurs domestiques à cet égard. (Même règlement, art. 136.)

547. Il est défendu de conduire aucun traîneau, sans qu'un des chevaux de l'attelage, au moins, ne soit pourvu de grelots. (Même règlement. art. 138.)

548. Enfin, les voitures de commerce attelées d'un seul cheval, peuvent circuler, avec un seul conducteur pour deux voitures. Les conducteurs de ces voitures doivent se tenir toujours à portée de guider et de conduire leur premier cheval. Ils doivent veiller, en même temps, à ce que le second cheval suive, exactement et sans intervalle, la voiture qui le précède. (Même règlement, art. 147.)

SECTION II

De la navigation sur le lac.

549. La navigation sur le lac est l'objet d'un ensemble de dispositions règlementaires qui se rapportent à la marche des bateaux à vapeur et autres embarcations, à leur stationnement dans la rade et à leur inspection périodique; elles ont pour but principal la sûreté des personnes, qui pourrait être compromise, soit par un abordage, soit par un défaut de précautions.

550. Les précautions ordonnées, soit par les règlements, soit par l'usage, pour la marche des bateaux, peuvent se résumer dans les suivantes :



Le capitaine d'un bateau à vapeur doit surveiller l'embarquement et le débarquement; pendant ce temps, aucun des employés ne peut quitter le bâtiment. — Le départ est toujours précédé d'un coup de sifflet. (Règlement du 25 Août 1856, art. 12.)

Tout bâtiment à vapeur, qui entre dans le port ou qui en sort, doit faire entendre son sifflet ou sa cloche, et doit aller aussi doucement que possible. (Règlement du 16 Juin 1857, art. 3 et 8.)

Aucun bateau à vapeur ne peut entrer dans le port, avant que celui qui le précède ne soit amarré à la place qu'il doit occuper contre le quai; il ne peut non plus démarrer du quai, lorsqu'un autre bateau à vapeur arrivant, se trouve déjà engagé dans les passes du Travers. Dans ce cas, le bateau qui se disposait à partir, doit attendre que le bateau arrivant soit entré dans le port et soit amarré. Dans le cas de fêtes publiques sur le lac, le Département de Justice et Police peut prendre, pour la circulation des bateaux à vapeur, et autres embarcations, dans le port et sur le lac, les mesures qu'il juge convenables pour prévenir les accidents; il fixe d'une manière exceptionnelle les heures de sortie et de rentrée des bateaux, et, généralement, il peut donner les ordres nécessaires pour le maintien de la sûreté publique. (Règlement du 10 Août 1842.)

Lorsque deux bateaux à vapeur, marchant dans un sens opposé, se rencontrent, chacun d'eux doit prendre à gauche. Celui qui est dans le cas d'en devancer un autre, doit passer au large, c'est-à-dire du côté du plein lac. (Règlement du 25 Août 1856, fait en exécution de la loi du 11 Juin 1856.)

Lorsque deux bâtiments à voiles naviguent l'un, le vent arrière, l'autre le vent au plus près, et ont une direction telle qu'ils peuvent se rencontrer en un point d'intersection,

c'est à celui de ces bâtiments qui a le vent arrière, de manœuvrer de manière à éviter l'abordage ; il doit passer en poupe à l'autre bâtiment, s'il y a pour lui la moindre incertitude de savoir s'il pourra atteindre avant l'autre le point d'intersection. (Daviel, Cours d'eau, 291 ; Dalloz, droit maritime, 1140.) Que si deux bâtiments à vapeur se trouvent dans le même cas, chacun d'eux doit prendre le large. Bien que ces prescriptions ne soient pas inscrites dans nos règlements, elles nous paraissent obligatoires, comme mesures de prudence et d'usage général.

Les bateaux à vapeur naviguant de nuit, doivent avoir une lanterne bien éclairée, suspendue au haut du mât. Ils doivent de plus avoir, à l'avant du tambour de droite, une lumière verte, et à l'avant du tambour de gauche, une lumière rouge : ces lumières doivent être placées de manière à être vues de l'avant et de côté.

Lorsqu'il règne un brouillard intense, les bateaux à vapeur doivent, toutes les cinq minutes, et, en tout cas, dans le lieu de leur rencontre ordinaire, donner un signal avec la cloche et le sifflet. (Règlement du 25 Août 1856).

A leur arrivée à une station, les bateaux et les barques à vapeur annoncent leur arrivée par la cloche. Le bateau radeleur ne peut aborder un bateau à vapeur que lorsqu'il a perdu son impulsion. L'ordre du départ ne peut être donné que lorsque tous les passagers, quittant le bateau, sont entrés dans le bateau radeleur, et que l'amarre de celui-ci a été détachée. Il est défendu aux conducteurs de bateaux non-radeleurs de se rendre dans les eaux d'un bateau à vapeur en marche, ou de croiser la direction qu'il suit. (Même règlement, art. 11, 13 et 21.)

Enfin, les bateaux à vapeur ne peuvent employer de bateaux radeleurs, qu'autant que le débarquement serait im-

possible aux embarcadères qui leur sont assignés par le Département de Justice et Police, dans chaque port du canton de Genève (Arrêté du 9 Septembre 1859.)

551. Toute barque se hâlant aux bouées établies à cet effet, à l'entrée du port de Genève, doit larguer l'amarre lorsqu'elle arrive à la hauteur du flotteur indiquant l'approche de l'ancre. Deux barques ne peuvent, dans aucun cas, être hâlées en même temps; la seconde ne doit prendre l'amarre que lorsqu'elle a été larguée par l'autre. (Règlement du 16 Juin 1857, art. 9 et 10.)

552. Enfin, il est ordonné, sous peine d'amende et de tous dommages-intérêts, aux loueurs et aux propriétaires de péniches, chaloupes et autres embarcations à-voiles, d'avoir à bord des bouées de sauvetage. Nul ne peut les conduire, s'il n'est âgé de seize ans accomplis. (Arrêtés du 22 Avril 1859, et du 9 Mars 1860.)

553. Le Règlement sur le port général soit rade de Genève, du 16 Juin 1857, statue spécialement ce qui a trait au stationnement des embarcations; le règlement du 25 Août 1856, règle la compétence dévolue au Département de Justice et Police, sous l'autorité du Conseil d'Etat, en ce qui concerne les inspections de bateaux et barques à vapeur, sous le rapport des conditions de leur établissement, de leur entretien, de la bonne direction des embarcations, du degré de pression des machines. Enfin, l'arrêté du 22 Juin 1864, fixe le maximum de passagers, dont le transport est permis, en temps ordinaire, aux bateaux à vapeur naviguant sur les eaux genevoises du lac Léman.

554. L'inobservation des dispositions règlementaires ou des mesures de prudence voulues par l'usage, doit nécessairement entraîner une condamnation aux dommages-intérêts, contre le propriétaire ou le patron du bâtiment qui a

causé le dommage ; car, aux termes des articles 1382, 1383 et 1384 du Code civil, chacun est responsable du dommage qu'il a causé, non seulement par son fait, par sa négligence ou son imprudence, mais encore par le fait ou la faute de ses préposés, dans les fonctions auxquelles il les a employés.

555. Lorsque l'abordage est purement fortuit, sans faute imputable à personne, chaque bâtiment subit, sans répétition sur l'autre, le mal qu'il a reçu. (*Dig. L. 29. § 4, ad leg. aquil.* Daviel, Cours d'eau, 289.)

FIN

TABLE ALPHABÉTIQUE DES MATIÈRES

(Les chiffres renvoient aux numéros d'ordre.)

D

E

M

N

O

P

R

S

T

U

V

FAUTES A CORRIGER

Page 42, ligne 10, au lieu de chûte, lisez : « chute. »

Page 96, ligne 13, au lieu de : on ne prescrit que de, lisez : « on ne prescrit que » ;— ligne 14, au lieu de prescriptum, lisez : « *præscriptum.* »

Page 176, ligne 27, au lieu de : aurait détruit le troupeau, lisez : « aurait réduit le troupeau. »

ADDITION

Page 118, Note : Le Grand Conseil, dans sa séance du 4 octobre 1865, a décidé de ne pas passer au deuxième débat sur le projet de loi relatif aux concessions, à titre précaire, sur les eaux du lac, du Rhône et de l'Arve. En conséquence, la Loi du 27 septembre 1854 se trouve, par cela même, maintenue.


UNIVERSITY OF MICHIGAN
3 9015 06568 9187

